

von: Bauamt

Bürgermeister	Rechts- und Personalamt	Kämmerei	Bauamt	Wirtschaftsförderung	Ordnungsamt

für

Beratungsfolge:				
Gremium	Datum Sitzung	Zuständigkeit	Abstimmung (J/N/E)	TOP
Ortsbeirat Wünsdorf		Anhörung und Stellungnahme		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen	23.09.2020	Beratung und Empfehlung		Ö
Hauptausschuss der Stadt Zossen	06.10.2020	Beratung und Empfehlung		Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen	28.10.2020	Entscheidung		Ö

Betreff:

Offenlagebeschluss für den Entwurf der Änderung 3.1 des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen im Bereich Berliner Allee/Gutstedtstraße im OT Wünsdorf

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Den vorliegenden Entwurf der Änderung 3.1 des FNP im Bereich Berliner Allee/Gutstedtstraße Stand 10.09.2020 zur Offenlage und deren ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt.

oder

2. Den vorliegenden Entwurf der Änderung 3.1 mit den laut Protokoll vermerkten Änderungen zur Offenlage und deren ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt.

und

3. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange parallel zur Offenlage.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

besteht nicht besteht für

Bestätigung nach Beschlussfassung	Bestätigung nach Beschlussfassung
Bürgermeisterin	Vors. d. Stadtverordnetenversammlung

Begründung:

Zur Sicherung der Entwickelbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Berliner Allee/Gutstedtstraße" (vBP) aus dem Flächennutzungsplan wurde in der SVV am 27.05.2020 die Änderung des Flächennutzungsplans und die Durchführung der frühen Beteiligung beschlossen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) (2. Änderung) hat für den Bereich des vBP die Darstellung gemischte Baufläche. Mit Beschluss vom 13.03.2019 wurde die Aufstellung der 3. Änderung des FNP mit 39 Änderungsbereichen beschlossen. Aufgrund der Dringlichkeit wurde der Änderungsbereich, der die Fläche des vBP Berliner Allee/Gutstedtstraße als Änderung 3.1 aus dem Verfahren der 3. Änderung herausgelöst. In der Zeit vom 23.06. bis 24.07.2020 wurde eine öffentliche Auslegung und mit Schreiben vom 18.06.2020 eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden durchgeführt.

Entgegen der ursprünglichen Annahme, dass auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet werden kann, da bereits die Planungsziele im Verfahren zum vBP ausführlich der Öffentlichkeit sowie den TÖB dargelegt und bekannt gegeben wurden und diese unverändert weiter bestehen, ist nach Hinweisen des Landkreises gemäß der Rechtsprechung die Durchführung des Regelverfahrens erforderlich.

Aus diesem Grund besteht die Notwendigkeit der Wiederholung der formellen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Auch wurde durch die Raumordnungsbehörde festgestellt, dass sich die Beurteilungsgrundlage für großflächigen Einzelhandel im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) geändert hat. Die Planung, die nach dem bisher gültigen LEP B-B immer von der Raumordnungsbehörde befürwortet wurde, kann ohne Gesamtbewertung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Zossen, also ohne Einzelhandelskonzept für die gesamte Stadt Zossen nicht abschließend raumordnerisch beurteilt werden.

Das geforderte Einzelhandelskonzept und eine Verträglichkeitsstudie wurden zwischenzeitlich erstellt und sind in die Planungs begründung eingeflossen. Das Plangebiet selbst und die Zielstellung eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ in der 3.1 Änderung des FNP darzustellen, hat sich nicht geändert.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein

Gesamtkosten:

Deckung im Haushalt: Ja Nein

Finanzierung:

Finanzierung aus der Haushaltsstelle:

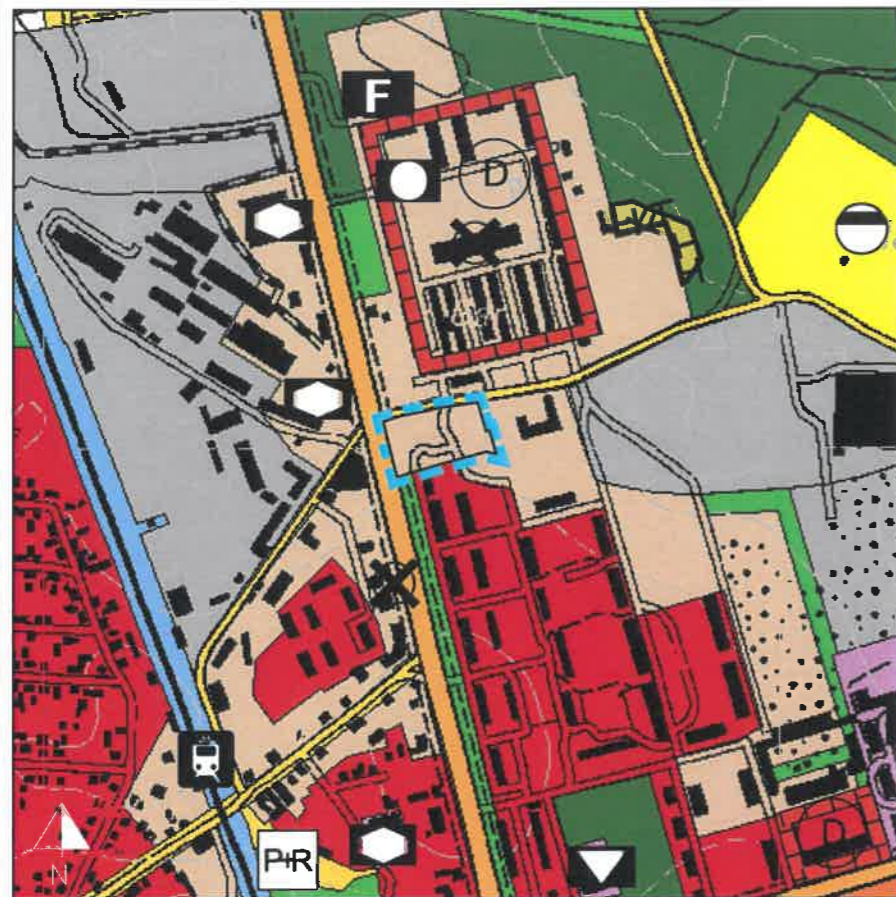
Hinweis:

Die beigefügten Anlagen wurden ggf. wegen der geltenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) von persönlichen Daten freigemacht. Ersteller der Unterlagen sowie geweißte Inhalte sind der Stadt Zossen bekannt.

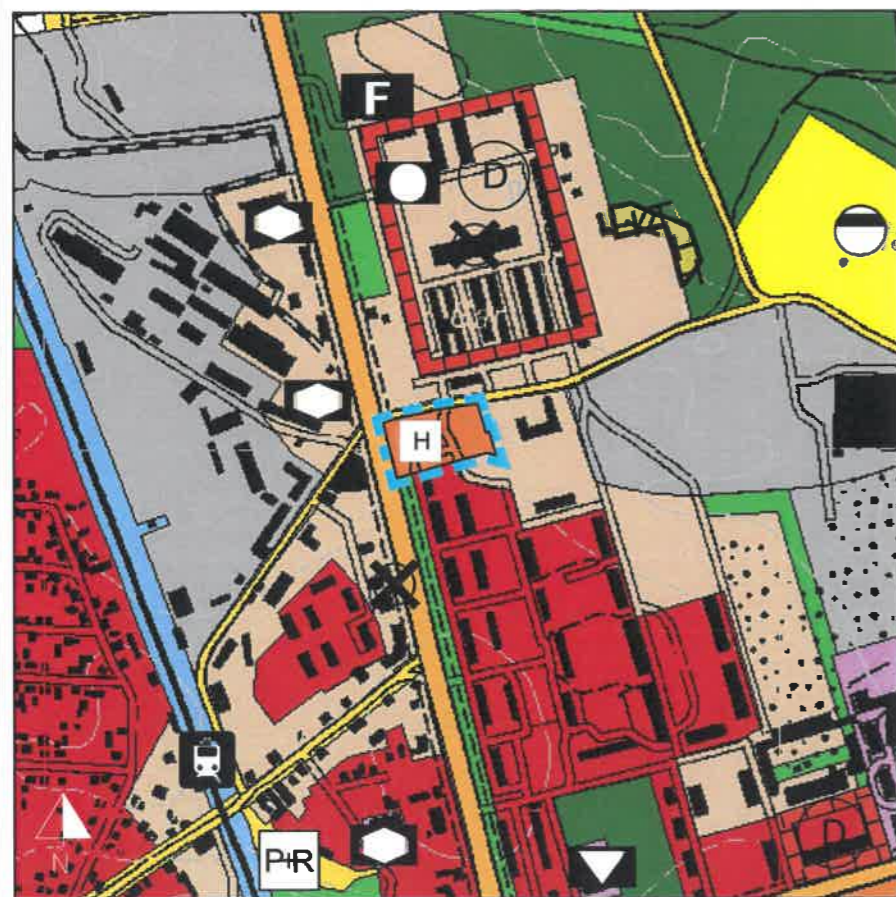
Anlage:

- Planzeichnung
- Begründung und UB

**Änderungsbereich "Berliner Allee / Gutstedtstraße" -
bisherige Darstellung (2. Änderung des FNP - Juni 2018)**



**Änderungsbereich "Berliner Allee / Gutstedtstraße" -
zukünftige Darstellung (3.1. Änderung des FNP)**



ZEICHENERKLÄRUNG

- Darstellungen**
- Änderungsbereich der 3.1. Änderung des FNP der Stadt Zossen - Bereich "Berliner Allee / Gutstedtstraße"
- Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)
- Wohnbauflächen
 - Gemischte Bauflächen
 - Gewerbliche Bauflächen
 - Sonderbauflächen
- Zweckbestimmung (Sonderbauflächen)**
- H Einzelhandel
- Flächen und Standorte für den Gemeinbedarf** (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)
- Flächen und Standorte für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung**
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Öffentliche Verwaltungen
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Feuerwehr
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrsstraßen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Zweckbestimmung**
- P+R Park & Ride
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
-
- Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
- Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Nachrichtliche Übernahmen** (§ 5 Abs. 4 BauGB)
- Verkehrsflächen**
- Bundes- und Landesstraße
 - Bahnanlage
 - Bahnhöfe
- Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes, des Wasserrechts und des Denkmalrechts**
- Ⓞ Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Kennzeichnungen** (§ 5 Abs. 3 BauGB)
- X Altablagerungen

HINWEIS

- 1. Kampfmittelbelastung**
Innerhalb des Plangebietes ist eine Kampfmittelbelastung bekannt. Eine Munitionsfreigabe ist erst nach der Durchführung einer Kampfmittelräumung durch eine Fachfirma erreichbar. Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg wird das Öffnen, Sondieren und Beräumen der Bombentrichter, Bohrlochsondierung (Bohrlochsondierung im Raster 1,5 m, Reihenabstand 1,3 m und einer Messtiefe von 5 m) bei den Vermutungspunkten und Vermutungsfächen und eine Flächenräumung bei den Restflächen empfohlen.
- 2. Baudenkmale**
Im Plangebiet selbst gibt es keine Baudenkmale. Jedoch befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes das Denkmal „Kaserne des Panzer-Regiments Nr. 5“ am Wünsdorfer Platz 3-9, 11, 13 und Gutstedtstraße 13, 15, 17, 19 im OT Wünsdorf. Nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unterliegen nicht nur Denkmale selbst dem gesetzlichen Schutz, sondern auch deren Umgebung. Einer Erlaubnis nach dem BbgDSchG bedarf, wer durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändern will.
- 3. Bodendenkmale**
Im Plangebiet selbst sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Gemäß dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) bestehen jedoch folgende Verpflichtungen:
 1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
 2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Der Aufstellungsbeschluss zur 3.1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Berliner Allee / Gutstedtstraße der Stadt Zossen ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen vom erfolgt.
- Stadt Zossen, den
Schwarzweiler - Bürgermeisterin
- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Flächennutzungsplanes und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht haben vom bis gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Stadt Zossen, den
Schwarzweiler - Bürgermeisterin
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB bis zum gegeben worden.
- Stadt Zossen, den
Schwarzweiler - Bürgermeisterin
- Feststellungsbeschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer öffentlichen Sitzung am den verfahrensabschließenden Beschluss über den neuen Flächennutzungsplan gefasst.
- Stadt Zossen, den
Schwarzweiler - Bürgermeisterin
- Genehmigung**
Der neue Flächennutzungsplan der Stadt Zossen ist gem. § 6 (1) BauGB mit Verfügung vom Az. genehmigt worden.
- Stadt Zossen, den
Schwarzweiler - Bürgermeisterin
- Ausfertigung**
Der Flächennutzungsplan wird hiermit ausgefertigt.
- Stadt Zossen, den
Schwarzweiler - Bürgermeisterin
- Bekanntmachung**
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Genehmigung gem. § 6 (5) BauGB ist der neue Flächennutzungsplan der Stadt Zossen am wirksam geworden.
- Stadt Zossen, den
Schwarzweiler - Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Flächennutzungsplan

Stadt Zossen



**3.1. Änderung
Änderungsbereich
"Berliner Allee / Gutstedtstraße"**

M 1 : 10.000

10.09.2020



Stadt Zossen

(Landkreis Teltow – Fläming)

3.1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen Bereich Berliner Allee / Gutstedtstraße

Begründung

**zur Beteiligung der
Öffentlichkeit gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB und der
Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 2
BauGB**

Stand: 10. September 2020

Inhalt

1. Planungsgegenstand	5
1.1 Anlass und Ziel der Planänderung	5
1.2 Lage des Gebietes und Geltungsbereich der 3.1. Änderung des FNP	6
2. Bestand und Beschreibung des Plangebietes	7
2.1 Derzeitige Nutzung des Plangebietes und der Umgebung	7
2.2 Verkehrserschließung	7
2.3 Stadttechnische Erschließung.....	7
2.4 Denkmale	8
2.5 Kampfmittelbelastung und Altlasten	9
3. Planerische Vorgaben, überörtliche Planungen, sonstige Konzepte	9
3.1 Landes- und Regionalplanung	9
3.1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	9
3.1.2 Regionalplan 2020	12
3.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0.....	13
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Zossen Stand: 2. Änderung vom Juni 2018.....	14
3.3 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Zossen	17
4. Geplantes Nutzungs- und Erschließungskonzept	26
5. Darstellung der Planänderung und Abwägung	27
5.1 Plandarstellung.....	27
5.2 Hinweise (H), Nachrichtliche Übernahmen (N).....	27
6. Umweltbericht (siehe Teil II der Begründung)	28
7. Flächenbilanz	28
8. Verfahren	29
8.1 Aufstellungsbeschluss	29
8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	29
8.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	29
8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	29
8.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	29

9.	Wesentliche Auswirkungen	30
9.1	Verkehrliche Auswirkungen.....	30
9.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	30
9.3	Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt.....	30
9.4	Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur.....	30
10.	Rechtsgrundlagen	30

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Ziel der Planänderung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in der öffentlichen Sitzung am 13.03.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) beschlossen. Die 3. Änderung umfasst insgesamt 39 Änderungsflächen verteilt über das gesamte Stadtgebiet. Der Bereich der Berliner Allee / Gutstedtstraße im Ortsteil Wünsdorf wird als Änderungsfläche Nr. 27 geführt, die im FNP 2. Änderung (Stand Juni 2018) als gemischte Baufläche dargestellt ist und damit nicht mehr den Planungszielen an diesem Standort entspricht.

Während die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ bereits bis zum Satzungsbeschluss (Beschluss der Stadtverordneten in ihrer Sitzung am 13.03.2019) vorangetrieben wurde, konnte die 3. Änderung nach dem Aufstellungsbeschluss aufgrund der Vielzahl von unterschiedlichen Änderungsbereichen mit unterschiedlichsten Anforderungen inhaltlich noch nicht weiter bearbeitet werden. Da aber für die Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwingend die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich ist und um eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen, hat sich die Stadt entschieden, die Änderungsfläche Nr. 27 aus dem Verfahren für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans herauszunehmen und als 3.1. Änderung des Flächennutzungsplans zu bearbeiten.

Da mit dem Änderungsverfahren die Grundzüge der Planung betroffen sind, kann auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB in diesem Änderungsverfahren, entgegen der bisherigen Auffassung doch nicht verzichtet werden. Aus diesem Grund wird die bisher durchgeführte Beteiligung zur 3.1. Änderung des FNP als frühe Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet. Eine neue Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt zum ergänzten Entwurf.

Unabhängig vom förmlichen Verfahren stimmen die Planungsziele mit denen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP) überein.

Während in den letzten Jahren zahlreiche Wohnprojekte im Ortsteil Wünsdorf und insbesondere in der Waldstadt (Sanierung und Neubau von Konversionsflächen) abgeschlossen werden konnten und dazu beitragen, dass die Einwohnerzahl von Zossen in den vergangenen Jahren durch einen positiven Wanderungssaldo kontinuierlich gestiegen ist, steht die Stadt nun vor der Aufgabe die Versorgung und die Ausgestaltung der Ortsteilzentren voranzubringen.

Im Zuge dieses Prozesses soll sich die geordnete funktionale und räumliche Entwicklung auch auf den Aspekt der Nahversorgung erstrecken. Das Angebot der Nahversorgung im OT Wünsdorf soll über die bestehenden Lebensmittel-Discounter hinaus zusätzlich qualitativ erweitert bzw. insgesamt abgerundet werden, um somit auch das Ortsteilzentrum zu stärken. Damit ist es im Interesse der Stadt Zossen die Initiative eines Vorhabenträgers zur Errichtung eines Vollversorgers (z. B. Rewe-Markt, Edeka-Markt usw.) und sonstigen Einzelhandelseinrichtungen am Standort Berliner Allee / Gutstedtstraße zu unterstützen.

Da ein Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² bzw. einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² geplant ist, gelten solche Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) als „großflächig“, für das in diesem Falle ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BaunVO notwendig ist.

Wobei bezogen auf die Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung als Sonderbaufläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung als vorbereitender Bauleitplan verwendet wird.

Da die Einzelhandelsnutzung raumordnerisch besondere Bedeutung zukommt, wurde zwar die 3.1 Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Änderungsverfahren zur 3. Änderung des FNP herausgelöst, soll aber trotzdem die gesamtstädtischen Belange berücksichtigen. So wurde durch die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes mit der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen für die gesamte Stadt Zossen die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Einzelhandelsentwicklung unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung geschaffen. Auch konnte durch eine Verträglichkeitsuntersuchung nachgewiesen werden, dass es durch die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel an diesem Standort keine unverhältnismäßigen Auswirkungen auf die Handelseinrichtungen der Stadt Zossen und der betroffene Nachbargemeinden entstehen werden.

Im Rahmen des vBP werden konkrete Festsetzungen zum Sortiment getroffen, die den Schwerpunkt auf die Nahversorgung legen. Es wird Baurecht geschaffen.

Mit der 3.1 Änderung des FNP wird kein Baurecht begründet.

1.2 Lage des Gebietes und Geltungsbereich der 3.1. Änderung des FNP

Die Änderungsfläche für die 3.1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen befindet sich im OT Wünsdorf. Die ca. 1,2 ha große Fläche östlich an der Berliner Allee und südlich der Gutstedtstraße, liegt in der Flur 15 der Gemarkung Zehrendorf.

Der Geltungsbereich der 3.1. Änderung des FNP entspricht dem des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Berliner Allee/Gutstedtstraße“.

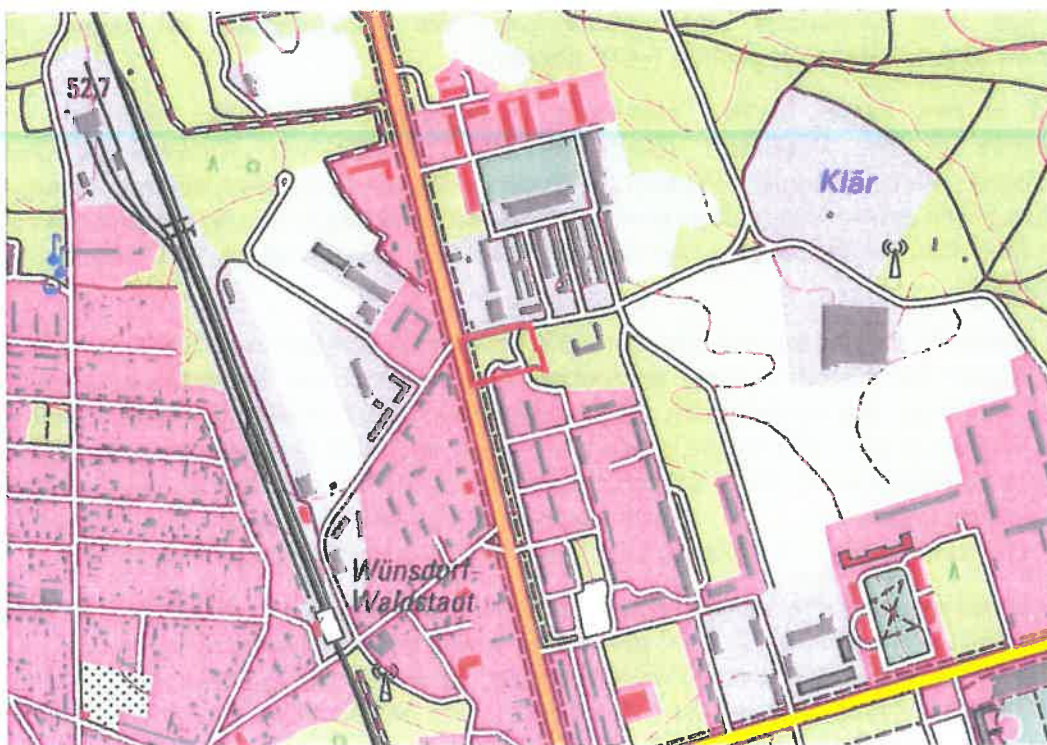


Abbildung 1 Auszug DTK 25 (Quelle: Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2017)
rote Umgrenzung = Geltungsbereich der Änderungsfläche FNP 3.1. Änderung

2. Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Derzeitige Nutzung des Plangebietes und der Umgebung

Die Fläche, die ehemals bebaut war, ist überwiegend mit Wald bewachsen. Die vorhandene Anliegerstraße teilt das Plangebiet. Am südlichen Rand befinden sich Stellplätze mit deren Zufahrten, für die es keine offizielle Nutzungszuordnung gibt.

Nördlich des Plangebiets befinden sich ein Lebensmitteldiscounter und andere gewerbliche Nutzungen an der Gutstedtstraße.

Im Süden schließt sich eine Wohnnutzung in Form von Mehrfamilienhäusern an. Westlich der Berliner Allee (Bundesstraße B 96), die das Plangebiet begrenzt, gibt es ein Seniorenheim sowie Wohn- und Geschäftshäuser, die Bestandteil des Wünsdorfer Ortszentrums sind. Östlich grenzen Waldflächen an, die ehemals bebaut waren.

2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt östlich an die Berliner Allee (Bundesstraße B 96) und direkt südlich an die Gutstedtstraße (gemeindliche Anliegerstraße). Auch wenn das Plangebiet im Bereich der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 96 liegt, hat diese keine direkte Erschließungsfunktion für das Plangebiet. Die Anbindung erfolgt über die Gutstedtstraße als Anliegerstraße.

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Anliegerstraße von der Gutstedtstraße in Richtung Süden, die das angrenzende Wohngebiet am Glashüttenring anbindet. Über diese Anliegerstraße sind auch die im südlichen Teil des Plangebiets befindlichen Pkw-Stellplätze angeschlossen. Die Pkw-Stellplätze werden durch die Anlieger des angrenzenden Wohngebiets genutzt, sind diesem allerdings nicht zugeordnet.

Entlang der Berliner Allee verläuft ein straßenbegleitender Fuß-/Radweg.

2.3 Stadttechnische Erschließung

Trink- und Schmutzwasser

Der Ortsteil Wünsdorf (einschließlich der Waldstadt) der Stadt Zossen ist über zentrale öffentliche Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS erschlossen.

Unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich angrenzend, befinden sich im Bestand ein Schmutzwasserkanal sowie eine Trinkwasserleitung über die grundsätzlich ein Anschluss bzw. eine Erschließung möglich ist.

Im Weiteren sind im nördlichen Seitenbereich der „Gutstedtstraße“ zwei Abwasserdruckleitungen vorhanden.

Während sich diese Leitungen und Anlagen innerhalb der öffentlichen Straßenräume befinden, verläuft im westlichen Teil des Änderungsbereichs eine Trinkwasserleitung, die zu erhalten und zu sichern ist.

Von dem vorhandenen Schmutzwasserkanal sind bereits zwei SW-Hausanschlussleitungen, einschließlich Übergabeschächte auf die FNP-Änderungsfläche vorgestreckt.

TW-Hausanschlüsse sind im Änderungsbereich der FNP-Änderungsfläche im Bestand nicht vorhanden bzw. auf den Änderungsbereich vorgestreckt.

Der Anlagenbestand ist hinreichend zu beachten. Detaillierte Aussagen und Festsetzungen dazu wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berliner Allee / Gutstedtstraße“ getroffen.

Regenwasser

In der Gutstedtstraße verläuft ein Regenwasserkanal, der aber nicht für die Entsorgung des Regenwassers aus dem Plangebiet genutzt werden kann.

Das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden (§ 54 Abs. 4 BbgWG vom 02.03.2012), auf dem es anfällt.

Im Rahmen von Bauanträgen sind konkrete technische Lösungen nachzuweisen.

Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit für die Brand- und in den neuen Bundesländern, als Träger des Brandschutzes, auch für die angemessene Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, verantwortlich (§ 2 Abs. 1 u. 2 BbgBKG vom 24.05.2004).

Macht sich im Einzelfall, wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung, eine besondere Löschwasserversorgung oder Löschwasserbevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Unabhängig von der maximal annehmbaren Durchflussmenge des örtlichen Hydranten, welcher im Regelfall eine Dimensionierung DN 80 aufweist, kann die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge aus dem örtlichen Trinkwassernetz nicht garantiert werden.

Daher wird nur zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen von Bauanträgen ist die bedarfsgerechte Löschwasserbereitstellung nachzuweisen.

Energieversorgung

In den angrenzenden Straßen Berliner Allee und Gutstedtstraße sind Gas- und Stromleitungen vorhanden, die zur Versorgung des Plangebiets genutzt werden können.

2.4 Denkmale

Im Änderungsbereich selbst gibt es keine Baudenkmale. Jedoch befindet sich in unmittelbarer Umgebung der Fläche das Denkmal „Kaserne des Panzer-Regiments Nr. 5“ am Wünsdorfer Platz 3-9, 11, 13 und Gutstedtstraße 13, 15, 17, 19 in Wünsdorf. Die Verwaltungsgebäude und Garagen stehen unter Denkmalschutz.

Nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unterliegen nicht nur Denkmale selbst dem gesetzlichen Schutz, sondern auch deren Umgebung. Einer Erlaubnis nach dem BbgDSchG bedarf, wer durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändern will. Demnach wären Details bei der Errichtung von Gebäuden (Höhe, Gestaltung, etc.) im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Im Änderungsbereich sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) bestehen trotzdem die Verpflichtungen nach §§ 11 Abs. 1 bis 4 und § 12 BbgDSchG.

2.5 Kampfmittelbelastung und Altlasten

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Gebiet, in dem eine Kampfmittelbelastung bekannt ist. Eine Munitionsfreigabe kann daher nicht bescheinigt werden. Sie ist erst nach der Durchführung einer Kampfmittelräumung durch eine Fachfirma erreichbar.

Der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) liegen zurzeit keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von konkreten Altlastenverdachtsflächen für die o. g. Fläche vor.

Das schließt jedoch nicht aus, dass vom Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall spätestens im Baugenehmigungsverfahren konkrete Forderungen zum Schutz des Bodens oder des Grundwassers erhoben werden. Das betrifft z. B. die Beseitigung von Altlasten, sofern vorgefunden) oder zusätzliche Untersuchungen im Bereich von Niederschlagswasserversickerungsanlagen. Das bedeutet, es könnte sich dadurch spätestens im Baugenehmigungsverfahren erhöhte finanzielle Aufwendungen ergeben.

3. Planerische Vorgaben, überörtliche Planungen, sonstige Konzepte

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung durch die Landes- und Regionalplanung für den Änderungsbereich sind in den folgenden Raumentwicklungsprogrammen und -plänen formuliert:

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) i. V. m. Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

3.1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Anfang April hatten die Landesregierungen die Rechtsverordnung für den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) beschlossen. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Für das Plangebiet selbst werden keine Aussagen getroffen. Jedoch zählt der Ortsteil Wünsdorf zur Stadt Zossen, die in der Festlegungskarte zum LEP HR als Mittelzentrum ausgewiesen ist. Gemäß Ziel 3.6 (1) zählt Zossen zu den Mittelzentren im weiteren Metropolenraum. Nach Ziel 3.6 (4) sind in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu ist das Waren- und Dienstleistungsangebot des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

Östlich des Plangebietes wird ein Freiraumverbund dargestellt. Der Freiraumverbund ist gemäß Ziel 6.2 (1) räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame

Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

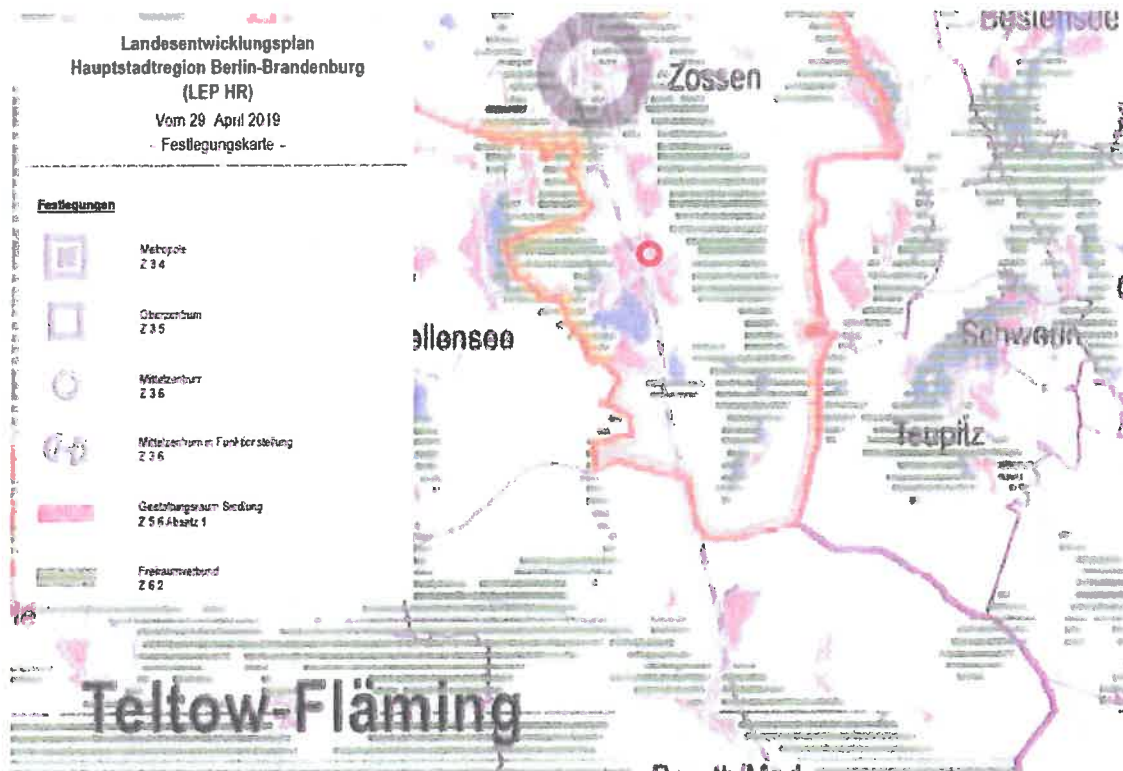


Abbildung 2 Auszug Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg - rote Umgrenzung = Standort Berliner Allee / Gutstedtstraße

Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 16.07.2020

Zur 3.1 Änderung des FNP wurde keine gesonderte Stellungnahme durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg abgegeben. Per E-Mail wurde auf die Gültigkeit der Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

Nachfolgend die Stellungnahme vom 16.07.2020 und deren Abwägung zum vBP als Information:

„*Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:*

Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen.

[...]

Erläuterungen:

Planungsziel des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von 2 sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ und „Einzelhandelsbetriebe“ mit einer max. Verkaufsfläche von knapp 3.000 m² bzw. nach einem „...vorläufigen Gestaltungsentwurf des Vorhabenträgers...“ 2.650 m² Verkaufsfläche. Davon sind 1.800 m² für einen Vollversorger, 600 m² für einen Laden für Tierbedarf und 250 m² für einen weiteren Laden vorgesehen.

Wegen der wesentlichen Änderung der Bewertungsgrundlage (Inkrafttreten des LEP HR) seit unserer letzten Stellungnahme zum BP vom 11.01.2019 ist eine Neubewertung der Planungsabsicht, bezogen auf die aktuellen Ziele der

Raumordnung, angezeigt. Das Urteil des OVG Berlin —Brandenburg zur Unwirksamkeit des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 ist rechtswirksam. Eine Bezugnahme auf diesen Regionalplan in der Planbegründung muss daher entfallen.

Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

- *Z 2.6 LEP HR (Konzentrationsgebot): Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte*
- *Z 2.7 LEP HR (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot): Schutz benachbarter Zentren*
- *Z 3.6 Abs. 1 LEP HR: Zossen ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum.*
- *Z 3.6 Abs. 4 LEP HR: In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.*
- *Z 2.13 Abs.1 und 2 LEP HR: Innerhalb Zentraler Orte sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nur in Zentralen Versorgungsbereichen, mit zentrenrelevanten Sortiment für die Nahversorgung (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 der Begründung des LEP HR) auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig.*
- *G 2.11 LEP HR (strukturverträgliche Kaufkraftbindung): Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandels-einrichtungen soll nicht mehr als 25% der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.*
- *Z 2.14 (Agglomerationsgebot): nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche*
- *Z 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete*

Aufgrund der zentralen Lage des Standortes im OT Wünsdorf und der Nutzungsstruktur im Umfeld (u.a. Einzelhandel) kann der Standort möglicherweise einem faktischen zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden. Dieses ist in der Planbegründung zu belegen. Zentrale Versorgungsbereiche im Mittelzentrum Zossen sind bei der Planung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen durch ein kommunal beschlossenes Einzelhandelskonzept bzw. begründete konzeptionelle Befassung, z.B. im FNP festzusetzen. Dies gilt insbesondere bei der hier vorgesehenen Agglomeration verschiedener groß- und kleinflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch mit zentrenrelevanten Sortimenten (u.a. für Tierbedarf) gemäß Z 2.14 und Z 2.13 Abs. 1 und 2 LEP HR.

Gemäß Grundsatz 2.11 LEP HR soll bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden. Da Ziel 2.7 LEP HR auch dem Schutz der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden dient (raumordnerisches Beeinträchtigungsgebot), ist im weiteren Verfahren nachvollziehbar (ggf. gutachterlich) darzulegen, dass es durch die Planung nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Nahversorgung in den Nachbargemeinden kommt.

Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an.

In der Planbegründung müssen die aktuellen landesplanerischen Regelungen aufgegriffen werden. Eine Zielanpassung kann erst nach entsprechenden Darlegungen festgestellt werden.

Für Rückfragen stehen wir zur Verfügung.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. IS. 235)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (für Brandenburg: GVBl. II, Nr. 3; für Berlin: GVBl. S. 294)

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen,

Hinweise

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

Wir bitten (zur Sicherung der Übermittlung trotz der Corona-bedingten Sondersituation),

Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung nur in digitaler Form durchzuführen;

- bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw. die Satzung und seine Bekanntmachung nur digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ in Papierform);

Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich;

- dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@ql.berlin-brandenburg.de.

Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://ql.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-d1-5.pdf>.

Mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Zossen und dem Verträglichkeitsgutachten konnte nachgewiesen werden, dass eine strukturverträgliche Kaufkraftbindung gegeben ist (siehe Abschnitt 3.3).

3.1.2 Regionalplan 2020

Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019 die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist unwirksam.

3.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

In ihrer 11. Sitzung am 27.06.2019 hat die Regionalversammlung die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 wie folgt beschlossen:

„Beschluss über die Aufstellung des Regionalplans Havelland Fläming 3.0 auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 RegBkPIG Beschlussantrag:

„Die Regionalversammlung Havelland-Fläming beschließt die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 beinhaltet insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.“

Nachdem Aufstellungsbeschluss wurden im Dezember 2019 insgesamt 326 öffentliche Stellen aufgefordert, über Planungen und Maßnahmen Auskunft zu geben, die für die Planaufstellung bedeutsam sein können.

Dieser seit dem Jahr 2017 im § 9 Absatz 1 des Raumordnungsgesetzes vorgeschriebene Verfahrensschritt geht dem bekannten Beteiligungsverfahren zum Planentwurf voraus und dient dem Zweck, frühzeitig mögliche Planungskonflikte zu erkennen, Abstimmungsbedarf sichtbar zu machen und die Planungen anderer öffentlicher Stellen in den Erarbeitungsprozess einfließen zu lassen.

In der Zeit vom 19.12.2019 bis 08.04.2020 gingen von 109 der aufgeforderten Stellen Mitteilungen bei der Regionalen Planungsstelle ein.

Die Stadt Zossen hat die Regionale Planungsgemeinschaft mit Schreiben vom 17.06.2020 um Stellungnahme gebeten. Die Regionale Planungsgemeinschaft hat mit Schreiben vom 03.07.2020 folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Formale Hinweise

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I Nr. 11), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havel-land-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen. Für die zukünftig durch den

Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 27. Juni 2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

2. Regionalplanerische Belange

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen

zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,

zum vorbeugenden Hochwasserschutz,

zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,

zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,

zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und

zum Freiraum.

Zu diesen Themen erarbeitet die Regionale Planungsstelle gegenwärtig Vorentwürfe. Mehr Informationen erhalten Sie auf www.havelland-flaeming.de.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Zossen Stand: 2. Änderung vom Juni 2018

Für das Plangebiet besteht die rechtswirksame 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen von Juni 2018. Diese stellt für den Bereich eine Fläche für Gemischte Baufläche dar.

Für den Bereich nördlich des Plangebietes wird eine Fläche für eine überörtlichen und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Östlich wird eine Gemischte Baufläche, südlich eine Wohnbaufläche sowie eine Öffentliche Grünfläche und westlich eine Verkehrsfläche für Bundes- und Landesstraßen (nachrichtlich übernommen) dargestellt.



Abbildung 3 Auszug Flächennutzungsplan (Fassung 2. Änderung Juni 2018) - weiße Umgrenzung = Geltungsbereich der Änderungsfläche FNP 3.1. Änderung)

Leitbilder der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Zossen in seiner 2. Änderung stützt sich auf 11 Leitbilder¹, die die vorgesehene Entwicklung des Stadtgebietes allgemein und grob definieren. Die formulierten Leitbilder dienen als gesamträumliches, städtebauliches Entwicklungskonzept zur Orientierung für die vorbereitende Bauleitplanung.

Grundsätzlich soll sich die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung am Bestand orientieren, dessen Qualitäten weiterentwickeln sowie bestehende bzw. zu erwartende Probleme möglichst mindern oder beseitigen.²

1. Die Stadt Zossen hat eine vergleichsweise hohe Lagegunst. Die Stadt ist insbesondere von Berlin aus gut erreichbar und liegt eingebettet in einem vielfältig strukturierten ländlichen und naturnahen Landschaftsraum. Die sich aus den harten und weichen Standortfaktoren ergebenden Potentiale gilt es im Wettbewerb mit anderen Städten und Gemeinden herauszuarbeiten, zu nutzen und weiterzuentwickeln.
2. Die Stadt Zossen plant eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Stärkung seiner Funktion als Mittelzentrum.

¹ Stadt Zossen (März 2020): 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen - Begründung zum Vorentwurf, S. 8f

² Ebenda, S. 8

3. Die Stadtentwicklung muss sich neuen Herausforderungen stellen. Ein Anstieg des Altersdurchschnitts der Bevölkerung erfordert neue geeignete Schlussfolgerungen für die Stadtentwicklungspolitik.
4. Zossen ist eine attraktive Stadt mit eigenem unverwechselbarem Profil. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Freizeit/Erholung und Kultur in vielfältig gestalteten und genutzten Räumen ergeben das unverwechselbare Gefüge der Gesamtstadt. Die Stadtentwicklung soll die Identität und die Attraktivität von Zossen stärken.
5. Innenentwicklung vor Außenentwicklung mit Priorität auf die Kernstadt bzw. die Siedlungsachse Dabendorf – Zossen – Wünsdorf/Waldstadt: Eine Nachfrage nach Flächen für das Wohnen und die wirtschaftliche Entwicklung wird es auch weiterhin geben. Dafür ist ein angemessenes Flächenangebot bereitzustellen. Die Inanspruchnahme dieser Flächen soll aber das attraktive Erscheinungsbild der Stadt nicht beeinträchtigen, umweltverträglich sein und keine unangemessenen Folgekosten für die öffentliche Infrastruktur nach sich ziehen. Priorität hat daher die Nutzung von Wachstumsreserven auf vorhandenen städtebaulich integrierten Siedlungsflächen.
6. Sowohl die Teile der Siedlungsachse Dabendorf – Zossen – Wünsdorf/Waldstadt als auch die Dörfer sind wesentliche Bestandteile der Stadt. Die verschiedenen Teilräume sind unabdingbar für den strukturellen und funktionalen Zusammenhalt der Stadt und die Identifikation der Bürger. Die vorhandenen städtebaulichen Eigenarten der einzelnen Teilräume sollen daher erhalten und gefördert werden. Dazu gehört insbesondere die Sicherung der gewachsenen Strukturen in den historischen Ortskernen. Die siedlungsstrukturelle Gliederung zwischen den Ortsteilen soll weiterhin erkennbar bleiben.
7. Als Mittelzentrum hat Zossen die Aufgabe für seinen Mittelbereich (bestehend aus den Gemeinden Zossen, Rangsdorf, Baruth/Mark, Am Mellensee) die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung zu konzentrieren. Dazu gehören insbesondere:
 - Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen,
 - Einzelhandelsfunktionen,
 - Kultur- und Freizeitfunktionen,
 - Verwaltungsfunktionen,
 - Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie
 - überregionale Verkehrsknotenfunktionen.
 Dazu sollen die vorhandenen Angebote dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert und wenn nötig in den defizitären Bereichen qualifiziert werden.
8. Die Entwicklung der ehemals „verbotenen Stadt“ Wünsdorf/ Waldstadt stellt eine besondere städtebauliche Herausforderung dar, der sich die Stadt im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung stellt. Die erfolgreich begonnene Entwicklung der Garnisonsstadt zu einem lebenswerten Teil der Stadt Zossen mit überregionaler Bedeutung insbesondere als Kulturstandort, aber auch als Ort des Wohnens, des Arbeitens und der Freizeit, soll u.a. durch die stetige Zusammenarbeit mit der Entwicklungsgesellschaft Waldstadt Wünsdorf Zehrendorf (EWZ) unterstützt werden.
9. Zu einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt Zossen gehört auch, den Aspekten des Umweltschutzes Rechnung zu tragen. Eine intakte Umwelt ist die Grundlage nicht nur für das menschliche Leben. Außerdem ist sie ein immer wichtiger werdender weicher Standortfaktor. Die Stadt Zossen will ihre naturräumlichen Potenziale bewahren und entwickeln. Dazu zählt u.a. der Erhalt von Kaltluftschneisen, von Lebensräumen für geschützte Arten und (Nah-) Erholungsgebieten, aber auch die Förderung regenerativer Energien (insbesondere durch Solaranlagen), durch die Darstellung von entsprechenden Sondergebieten.

10. Mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme des nahe gelegenen Flughafens Berlin-Brandenburg (BER) an der südlichen Stadtgrenze Berlins wird Zossen als Unternehmensstandort und Wohnort in der Hauptstadtregion eine noch wichtigere Rolle spielen. Die erwarteten Entwicklungsimpulse sollen aufgenommen werden und finden ihre Entsprechung insbesondere in der Vorhaltung neuer Wohnbau- und gewerblicher Bauflächen.
11. Die naturräumlichen Potenziale, insbesondere die Seenlandschaft, aber auch das kulturelle Erbe, insbesondere auf dem Gebiet der Waldstadt Wünsdorf sollen zukünftig touristisch noch besser als bisher erschlossen und genutzt werden.

Durch die vorliegende Planung der 3.1. Änderung des FNP der Stadt Zossen zur Änderung einer bisher dargestellten gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche für den Einzelhandel, soll insbesondere die Zielstellungen der Leitbilder Nr. 5, 7 und 8 verwirklicht werden. Die Stärkung bzw. Steigerung der Attraktivität des Ortsteilzentrums Wünsdorf der Stadt Zossen kann durch die planungsrechtliche Sicherung insbesondere eines Vollversorgers weiter vorangebracht werden.

3.3 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Zossen

Die Stadt Zossen hat zur Steuerung der verträglichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Zossen das Gutachten „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Zossen - Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept“ durch das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner erstellen lassen, das im Entwurf von 08.09.2020 vorliegt und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstiges Entwicklungskonzept von der Stadtverordnetenversammlung als eine Grundlage für die Bauleitplanung beschlossen werden soll.

Auf der Grundlage einer umfangreichen Bestandserfassung und Bewertung/Analyse der vorhandenen Situation wurden Schwächen und Potentiale für die Handelsentwicklung herausgearbeitet sowie Zentrale Versorgungsbereiche und Handlungsempfehlungen vorgeschlagen. Die nachfolgenden Ausführungen sind Auszüge aus dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept und fassen die wesentlichen Ergebnisse auch in Bezug auf das geplante Vorhaben im Ortsteilzentrum Wünsdorf zusammen:

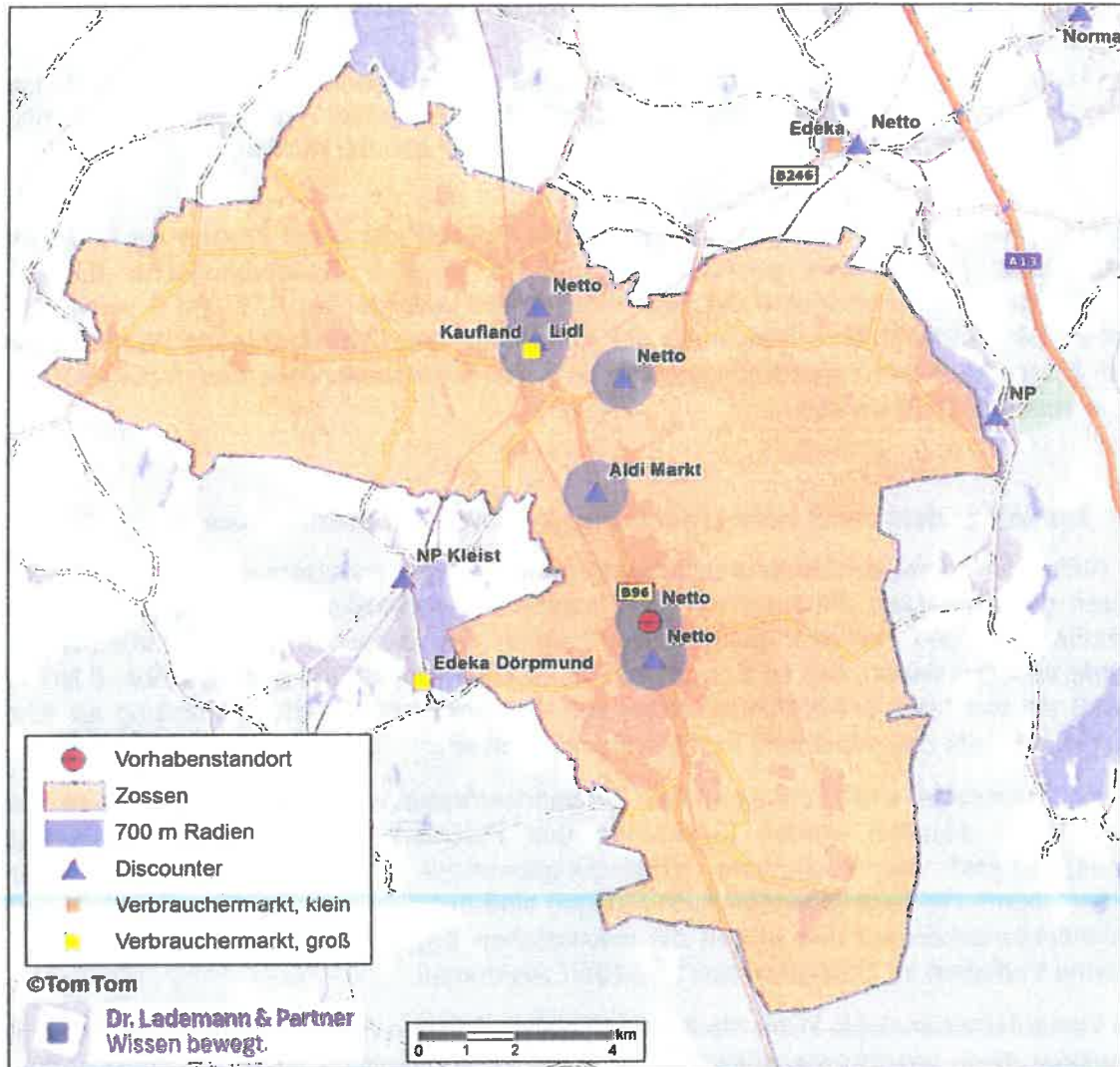
„Die Verkaufsflächendichte in der Stadt Zossen weist mit einem Wert von etwa 960 qm je 1.000 Einwohner einen unterdurchschnittlichen Wert auf. Rein quantitativ ist für ein Mittelzentrum demnach ein geringes Angebot vorhanden. Verschärft wird dieses Defizit noch durch die perspektivisch wachsende Einwohnerzahl. ...

Die Innenstadt von Zossen verfügt mit rd. 2.400 qm Verkaufsfläche über lediglich rd. 13 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Diese entfällt (funktionsgerecht) überwiegend auf mittelfristige Sortimente. Insgesamt ist die City-Dichte auf einem deutlich unterdurchschnittlichen Niveau.

Die Zossener Innenstadt wird jedoch nicht allein durch Einzelhandelsangebote geprägt. Neben Wohn- und Büronutzungen ist vor allem auf konsumnahe Nutzungen hinzuweisen, die aufgrund der Multifunktionalität zu einer Frequentierung und Belebung der Innenstadt führen. In der Zossener Innenstadt wurden im Kern 44 Betriebe erfasst.

Dabei sind es vor allem gesundheitliche Einrichtungen, gastronomische Einrichtungen und Kreditinstitute, die das breit aufgestellte Angebot prägen. Die Multifunktionalität des Standortbereichs ist wichtig und bringt zusätzliche Frequenzen für die Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt.

Rein quantitativ betrachtet, verfügt die Stadt Zossen über eine gut ausgebaute nahversorgungsrelevante Ausstattung. Die räumliche Abdeckung des Stadtgebiets mit nahversorgungsrelevanten Angeboten ist allerdings als nicht gut zu bewerten. Ein gewisses Defizit lässt sich zudem hinsichtlich eines modernen und attraktiven Vollsortimenters mit hoher Service- und Frischekompetenz erkennen.



Per Saldo fließen derzeit rd. 40 % der lokalen Nachfrage an Einkaufsstandorte außerhalb des Zossener Stadtgebiets ab. Zwischen den einzelnen Sortimenten sind jedoch deutliche Zentralitätsunterschiede zu konstatieren. Während die (saldierten) Nachfrageabflüsse im kurzfristigen Bedarf mit rd. 11 % tendenziell geringer ausfallen, fließt in Teilsegmenten des mittel- und langfristigen Bedarfs die Kaufkraft aus Zossen in einem erheblichen Umfang ab. Insbesondere vor dem Hintergrund der steigenden Einwohnerzahlen ergeben sich in allen Branchen noch Entwicklungsspielräume.

Der lokale Einzelhandel kann rd. 53 % der eigenen Nachfrage vor Ort halten. Darüber hinaus fließen rd. 9,0 Mio. € von außen zu (Umland sowie Streuumsätze/Potenzialreserven). Eine Sicherung und ein behutsamer Ausbau der Nachfragebindung vor Ort in der Stadt Zossen sollte daher vorrangiges Ziel der künftigen Einzelhandelsentwicklung sein.

Für die weitere Entwicklung der Stadt Zossen als Einzelhandelsstandort ist die Frage entscheidend, welche Perspektiven der Einzelhandel in Zossen insgesamt besitzt.

Die grundsätzlichen Hauptantriebskräfte der Einzelhandelsexpansion sind in erster Linie

- Wachstumskräfte (Bevölkerungs- und Demografieentwicklung, Kaufkraftentwicklung und Betriebstypendynamik);
- Defizitfaktoren (unzureichende Zentralitätswerte und Fernwirkung, Strukturdefizite im Angebotsmix, unterdurchschnittliche Flächenausstattung und kleinräumige Versorgungslücken). Betrachtet man Wachstums- und Defizitfaktoren aus der lokalspezifischen Situation der Stadt Zossen heraus, zeichnen sich folgende Entwicklungstendenzen ab:
- Die Einwohnerzahlen werden, der Prognose von MB-Research folgend, perspektivisch weiter steigend sein. Hieraus können Impulse für die Einzelhandelsentwicklung erwartet werden. Die demografische Entwicklung bewirkt zunehmend Veränderungen im Einkaufsverhalten. Es steigt damit auch die Bedeutung einer fußläufigen bzw. im modal split gut erreichbaren Nahversorgung. Hier gilt es geeignete Standorte in den Fokus zu nehmen.
- Von der Kaufkraftentwicklung werden perspektivisch keine signifikanten Impulse für die Einzelhandelsentwicklung ausgehen. Es ist kein signifikanter Anstieg des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus zu erwarten. Zudem ist nochmals auf die steigende Bedeutung des Online-Handels hinzuweisen.
- Die Betriebstypendynamik ist auch für Zossen zu beobachten: so ist davon auszugehen, dass aus den allgemeinen Strukturverschiebungen zu Gunsten der Großflächen auch hier Verkaufsflächenpotenziale entstehen.
- Die Einzelhandelszentralität bewegt sich insgesamt mit rd. 60 % auf einem niedrigen Niveau. In allen Sortimentsbereichen gibt es Nachfrageabflüsse/Zentralitätsdefizite, die entsprechend des mittelzentralen Versorgungsauftrags, jedoch unter zeitgleicher Würdigung der ggf. nicht „rückholbaren“ Abflüsse in den Online-Handel abgebaut werden sollten.
- Die Flächenausstattung liegt branchenübergreifend unterhalb der Spannweite von Mittelzentren.
- Darüber hinaus sind strukturelle Defizite in Zossen feststellbar: v.a. der zu geringe Verkaufsflächenanteil der Innenstadt (aufgrund einer kleinteiligen Ladenstruktur) sowie die Discountlastigkeit in der Nahversorgung.
- Zum Teil sind räumliche Versorgungslücken in der Nahversorgung gegeben. Diese werden jedoch voraussichtlich aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur nicht vollständig geschlossen werden können. In diesem Zusammenhang ist jedoch noch mal zu erwähnen, dass im Zuge des demografischen Wandels und einer eingeschränkten Mobilität die wohnortnahe Versorgung immer mehr an Bedeutung gewinnt.

Unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren errechnet sich für Zossen ein tragfähiger Flächenrahmen bis zum Jahr 2030 von insgesamt rd. 9.500 bis 10.100 qm Verkaufsfläche.

Kurzfristiger Bedarf: 2.500 qm bis 2.700 qm Verkaufsfläche

Dieser Entwicklungsrahmen sollte schwerpunktmäßig zur Ansiedlung eines attraktiven und leistungsfähigen Vollsortimenters genutzt werden, um dem erheblichen Überhang an discountorientierten Angeboten im Stadtgebiet entgegenzuwirken. Räumlich sollte sich eine solche Ansiedlung auf den südlichen Ortsteil Wünsdorf fokussieren, da in der Kernstadt von Zossen bereits ein (discountorientierter) Vollsortimenter vorhanden ist. Darüber hinaus bestehen v. a. Spielräume für Erweiterungen von Bestandsbetrieben. Diese sollten aber aus Tragfähigkeitsaspekten auf bereits bestehende Nahversorgungsbetriebe beschränkt bleiben, die für die wohnortnahe Grundversorgung eine maßgebliche Rolle spielen.

Mittelfristiger Bedarf: 3.100 qm bis 3.300 qm Verkaufsfläche

Das bestehende Angebot sollte durch Erweiterungen und gezielte Neuansiedlungen qualifiziert werden. Dabei sollte ein Schwerpunkt auf die Ansiedlung mittelpreisiger Filialisten und fachmarktorientierter Konzepte vor allem im Sortiment Bekleidung gelegt werden. Die räumliche Bündelung von Angeboten kann zur Steigerung der Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandorts Zossen beitragen. Dabei kommen bereits bestehende oder absehbare Leerstände als Potenzialflächen in Frage.

Der mittelfristige Bedarf sollte vorrangig in der Innenstadt angesiedelt werden. Ausnahmsweise können auch der Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße und das Ortsteilzentrum Wünsdorf für Vorhaben des mittelfristigen Bedarfs dienen, die sonst aufgrund ihrer Flächenansprüche nicht in die Innenstadt integriert werden können (sofern verträglich).

Langfristiger Bedarf: 3.900 qm bis 4.100 qm Verkaufsfläche

Diese sind aufgrund ihres flächenextensiven Charakters und dem häufig damit verbundenen autokundenorientierten Einkaufsverkehr vorzugsweise an bestehenden Agglomerationen und an (einzelhandelsseitig vorgeprägten) Verkehrsachsen anzusiedeln. Entwicklungsspielräume ergeben sich dabei u. a. bei Möbel und Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf.

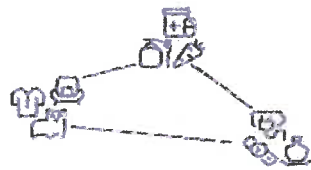
In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass es sich bei diesem Entwicklungsrahmen nur um einen groben Orientierungsrahmen handelt, der unter Abwägung der Vor- und Nachteile ggf. auch leicht überschritten werden kann. Sofern durch ein Vorhaben der verdrängungsneutrale Flächenrahmen überschritten wird, ist in jedem Falle eine detaillierte Verträglichkeitsprüfung des konkreten Vorhabens erforderlich.

Strategische Orientierungsprinzipien

Der stationäre Einzelhandel vermag durch einen vielfältigen Betriebstypen- und Standortmix die Urbanität und Attraktivität eines zentralen Orts, aber auch ihre Prosperität positiv zu beeinflussen. Diese primär städtebaulichen Ziele lassen sich jedoch nur erreichen, wenn durch die Bauleitplanung die investitionsseitigen Voraussetzungen geschaffen werden, sodass sich eine Nachfrage nach städtebaulich erwünschten Standorten einstellt, die der betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit gerecht wird. Gerade im Zuge einer anhaltenden Verkaufsflächenentwicklung wird daher generell versucht, die Bauleitplanung im Einzelhandel am Prinzip der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung des Standortnetzes zu orientieren.

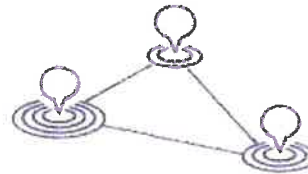


Orientierung der künftigen Einzelhandelsentwicklung



An den Prinzipien der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung

Erhöhung der Gesamtausstrahlung
durch eine unterschiedliche Profilierung
der Einzelhandelsstandorte einer Stadt



An den Prinzipien der dezentralen Konzentration

Ein auf wenige Standorte
konzentriertes Einzelhandelsangebot
generiert eine deutlich größere
Sogwirkung als ein stark zersplittertes
Einzelhandelsgefüge

Abbildung 29: Strategische Orientierungsprinzipien

Das Prinzip der dezentralen Konzentration lässt je nach Stadt- und Gemeindegröße eine unterschiedliche Anzahl von Standortagglomerationen zu.

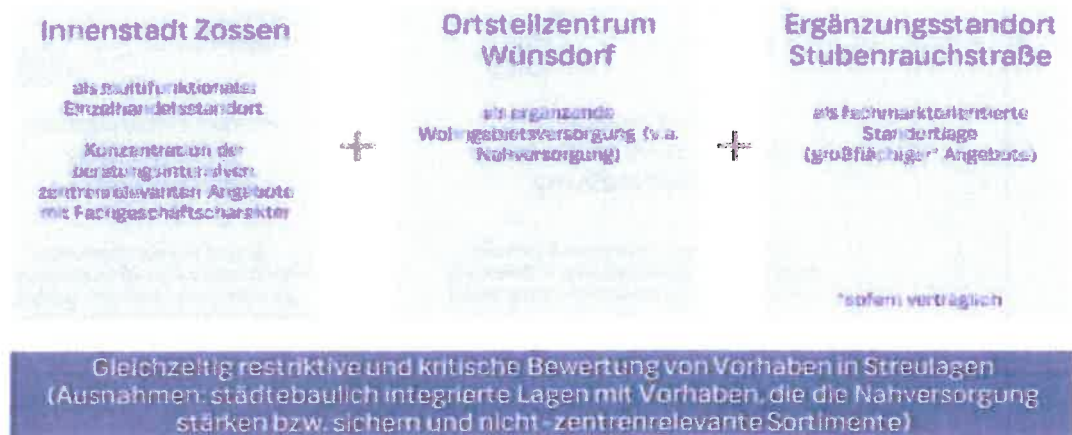
Als Herausforderung ist dabei der sich verschärfende Wettbewerb sowohl zwischen den zentralen Orten als auch mit dem Online-Handel anzusehen. Die zentralörtliche Position der Stadt Zossen sollte vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion für das Umland gestärkt werden. Die Einzelhandelsentwicklung sollte dabei neben der allgemeinen quantitativen Verbesserung künftig in erster Linie an einer qualitativen Verbesserung orientiert werden. Die Bemühungen zielen dabei insbesondere darauf ab, die Innenstadt sowie das Ortsteilzentrum zu stärken und Erosionstendenzen zu stoppen bzw. umzukehren.

Konkret ist damit folgende Ausrichtung der einzelnen Standortbereiche des Einzelhandels anzusteuern:



Strategieempfehlung: „Stärken stärken“ – Strategie der räumlich funktionalen Arbeitsteilung:

Erhöhung der Gesamtausstrahlung durch unterschiedliche Standortprofile

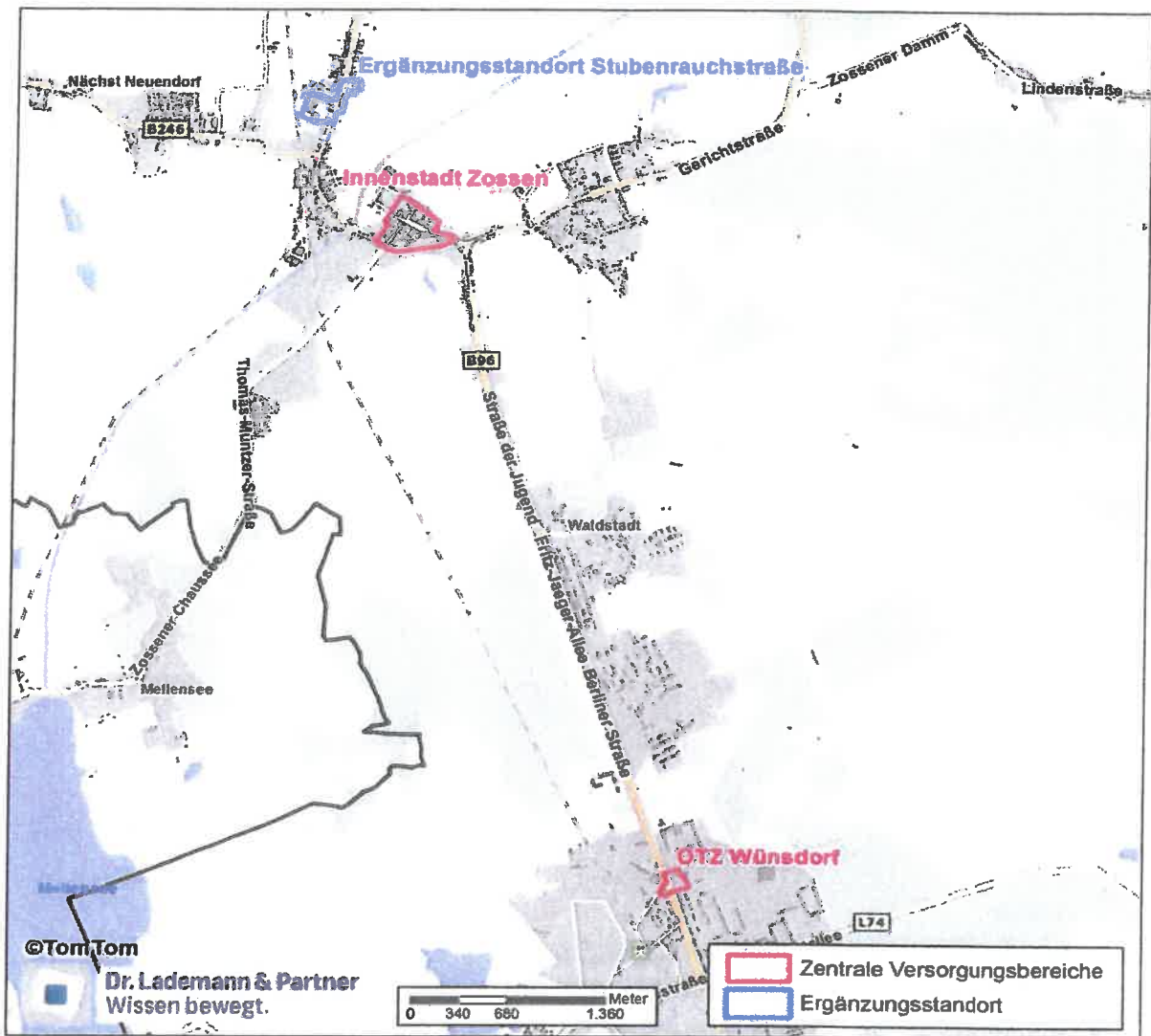


Grundsätzliche Entwicklungsstrategie „Stärken stärken“

Positionierung der Innenstadt als tragender Einzelhandelsstandort durch die Konzentration von weniger transportsensiblen Angeboten. Der Schwerpunkt sollte hier auf den sog. ‚Lustkauf‘ gelegt werden. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente (überwiegend mittelfristiger Bedarf) und kopplungsaffiner Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen etc.) sollte dabei gesichert und weiter ausgebaut werden.

Das Ortsteilzentrum Wünsdorf sollte primär auf die Sicherung einer funktionsfähigen Ortsteilversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ausgerichtet werden und nur nachgeordnet durch zentrenrelevante Sortimente ergänzt werden. Für die leistungsfähige wohnortnahe Grundversorgung spielt der Standort eine wichtige Rolle und sollte daher auch als solcher gesichert und gestärkt werden. Dies gilt auch für die solitär gelegenen Nahversorgungsstandorte mit eindeutigen Wohnbezug und signifikantem fußläufigen Einzugsbereich, die in ihrer Versorgungsfunktion ebenfalls gesichert werden sollten.

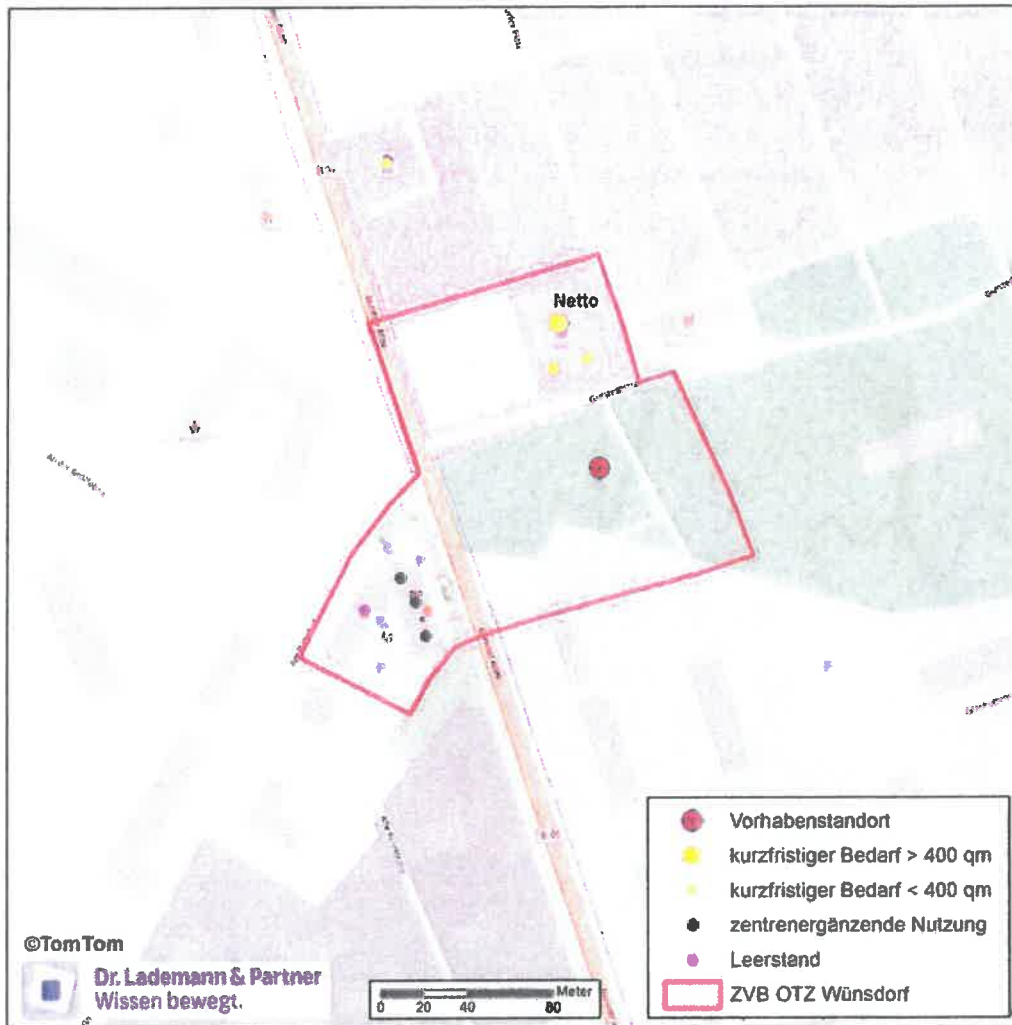
Der Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße ist als fachmarktorientierter Standort zu behandeln. Da dem Sonderstandort eine erhebliche zentralitätsbildende Funktion innerhalb des Einzelhandelsgefüges zukommt, sollte dieser trotz seiner Konkurrenzbeziehung zur Innenstadt langfristig gesichert werden. Insbesondere Groß- und Mittelflächen, die räumlich nicht in der Innenstadt angesiedelt werden können, tragen zur Funktionsergänzung dieser Lage bei.



Darüber hinaus sollte eine restriktive und kritische Bewertung von Vorhaben in Streulagen erfolgen, um eine weitere Zersplitterung der Einzelhandelsstrukturen zu vermeiden, sofern es sich dabei nicht um Vorhaben handeln sollte, die eindeutig der wohnortnahen Grundversorgung dienen oder aber aufgrund der Flächenanforderungen bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nachweislich in den o. g. Standortlagen nicht integrierbar sind.

Bezogen auf das Ortsteilzentrum führt das Gutachten u. a. folgendes aus:

Die Abgrenzung des Ortsteilzentrums umfasst den Bereich um die Kreuzung der Berliner Alle mit der Bahnhofstraße und Gutstedtstraße. Hier befinden sich ein Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter inklusive Fleischerei und Bäckerei sowie mehrere Dienstleister. Nach derzeitigen Planungen ist innerhalb des Zentrums die Ansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts sowie eines Fachmarkts oder ggf. mehrere Fachmärkte geplant. Insgesamt verfügt das Ortsteilzentrum Wünsdorf über eine Verkaufsfläche von rd. 700 qm, die nahezu vollständig auf den kurzfristigen Bedarf entfällt.



Einordnung des Planvorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept

In der Stadt Zossen liegt ein einzelhandelsrelevantes Planvorhaben vor, welches im Folgenden kurz skizziert wird:

An der Kreuzung Berliner Allee/Gutstedtstraße im Ortsteil Wünsdorf ist die Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts und weiterer Fachmärkte geplant. Nach den vorliegenden Unterlagen mit Stand Juli 2020 wird das Vorhabenkonzept aufgeteilt auf zwei Komponenten max. 2.240 qm VKF umfassen (aktuelle Flächenberechnung: Verbrauchermarkt 1.600 qm und Fachmarkt 640 qm). Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über einen Bebauungsplan mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel zu realisieren.

Das Vorhaben ist mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts vollständig in Einklang zu bringen. Bei dem Vorhaben handelt es sich mit dem Edeka-Markt um einen nahversorgungsrelevanten Betrieb, welcher durch einen (kleinflächigen) Fachmarkt ergänzt wird. Beide Betriebe sind im Ortsteilzentrum Wünsdorf räumlich und funktional richtig verortet. Zudem ordnen sie sich mit ihren Verkaufsflächen in den bestehenden Entwicklungsrahmen der Stadt ein.

Das Vorhaben trägt dazu bei, die Versorgungslücke bezüglich Vollsortimenter in der Stadt Zossen zu schließen sowie Angebots- und Zentralitätsdefizite abzubauen und das Ortsteilzentrum zu stärken. Mit der Realisierung des EDEKA-Verbrauchermarkts soll ein in dieser Form im Ortsteil Wünsdorf noch nicht vorhandenes hochwertiges Frischeangebot

etabliert werden. Der Markt setzt sich somit von den vorhandenen Lebensmitteldiscountern im Ortsteil Wünsdorf ab. Im Verbund mit dem bereits bestehenden Netto Stavenhagen-Discounter und dem geplanten Fachmarkt würde hier ein attraktiver und anziehungsstarker Standort entstehen. Verbundstandorte aus Vollversorger und Discounter erfreuen sich bei den Konsumenten aktuell einer hohen Beliebtheit. Einen solchen Verbundstandort gibt es in Zossen bislang nicht. Eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist aufgrund fehlender Flächenpotenziale nicht möglich. Eine geeignete Standortalternative konnte in der Innenstadt nicht identifiziert werden. Ob das Vorhabenkonzept des Vorhabenträgers auch städtebaulich und raumordnerisch als verträglich zu bezeichnen ist, ist über einen gesonderten Nachweis (= Verträglichkeitsanalyse) zu führen.

Zusammenfassend lässt sich für die Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Zossen Folgendes festhalten:

Die Stadt Zossen ist die raumordnerische Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Zossen induzieren aufgrund des prognostizierten Einwohnerzuwachses und der steigenden Touristenzahlen zusätzlichen Potenziale für die Einzelhandelsentwicklung. Die niedrige Kaufkraftkennziffer sowie die hohe Auspendlerquote der Stadt senken die Potenziale der

Entwicklungsmöglichkeiten hingegen wiederum. Die Stadt steht überdies im Wettbewerb mit den umliegenden Mittelzentren Ludwigsfelde Blankenfelde-Mahlow sowie der Metropole Berlin, den Grundzentren und dem Online-Handel.

Im Marktgebiet der Stadt Zossen lebten Anfang 2020 rd. 42.300 Personen. Perspektivisch ist für das Marktgebiet mit einem Wachstum der Bevölkerungsplattform und einem damit verbundenen steigenden einzelhandelsrelevanten Nachfragepotenzial zu rechnen.

Aktuell beträgt die Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Zossen rd. 19.200 qm. Die Branchenstruktur weist qualitative und quantitative Angebotsschwächen in nahezu allen Sortimentsbereichen auf. Umsatzseitig wird der Einzelhandel durch den kurzfristigen Bedarf dominiert, auf den gut 70 % des Umsatzes entfallen. Sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die Zentralität weisen in Zossen gegenüber vergleichbaren Mittelzentren unterdurchschnittliche Werte auf. Nachfrageabflüsse in allen Bedarfsbereichen sind die Folge.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB kommt zu folgenden Entwicklungsempfehlungen:

Für die Stadt Zossen errechnet sich bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsrahmen von rd. 9.500 bis rd. 10.100 qm VKF. Dieses Potenzial sollte zur konsequenten Schärfung des komplementären Profils (Strategie „Stärken stärken“) genutzt werden.

Es gilt die Angebote auf die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt Zossen und Ortsteilzentrum Wünsdorf sowie den Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße zu konzentrieren, um eine Zersplitterung der Angebote zu vermeiden. Die Sortimentsliste für die Stadt Zossen dient dabei i. V. mit Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelssteuerung.

Neben einer quantitativen Stärkung der Innenstadt durch gezielte Angebotsarrondierungen und dem Ersatz mindergenutzter Flächen/ Betriebe, sollten die Gewerbetreibenden in Zossen für die Zukunft „fit gemacht werden“, um für die Einwohner im

Marktgebiet auch langfristig attraktiv zu bleiben. Die Innenstadt sollte im Kern zugleich

durch einen breiten Mix an ergänzenden Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen in der Multifunktionalität gesichert und gestärkt werden.

Das Ortsteilzentrum Wünsdorf als moderner Standort für die qualifizierte Nahversorgung sollte zur Absicherung der wohnortnahen Nahversorgung für die Einwohner im Ortsteil Wünsdorf weiterentwickelt und gestärkt werden. Die ermittelten Entwicklungspotenziale im nahversorgungsrelevanten Bereich können dazu genutzt werden.

Der Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße sollte in seinem zum Kernbereich der Innenstadt arbeitsteiligen Profil stabilisiert werden. Sofern keine nachteiligen Wirkungen auf den Innenstadt-Kernbereich induziert werden, sind weitere Fachmarktnutzungen kompatibel. Das Profil der Standortlagen muss sich allerdings noch mehr vom Profil der Innenstadt absetzen, um Überschneidungen weitgehend zu vermeiden.

Einzelhandel in Streu- und Gemengelagen ist möglichst restriktiv zu behandeln. Hierfür dienen die Steuerungsregeln nach Zentrenrelevanz der Sortimente in Verbindung mit der Sortimentsliste der Stadt Zossen.

Zentrenrelevanz von Sortimenten - „Zossener Liste“

nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Bücher, Papier, Schreibwaren	Bekleidung, Wäsche	Antiquitäten/Kunst
Drogerie-, Kosmetikartikel	Dekoartikel, Wohnaccessoires	Bau- und Heimwerkerbedarf
Getränke	Fahrräder und Zubehör	Bettwaren, Matratzen
Nahrungs- und Genussmittel	Foto, Film, Optik, Akustik	Bodenbeläge, Teppiche
pharmazeutischer Bedarf (Apotheke)	Glas, Porzellan, Keramik	Campingartikel und -möbel
Sanitätswaren und orthopädischer Bedarf	Hausrat/Haushaltswaren	Gartenbedarf, Pflanzen
Schnittblumen	Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör	Kfz-Zubehör
Zeitungen, Zeitschriften	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	Kinderwagen
	Lampen/Leuchten/ Sonstige Elektroartikel	Möbel, Küchen
	Lederwaren, Schuhe	Tierbedarf
	Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger	Weißes Ware/Haushalts elektronik
	Parfümeriewaren	
	Spielwaren	
	Sportartikel und -bekleidung	
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	
	Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation	
	Waffen und Jagdbedarf	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant.
Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

4. Geplantes Nutzungs- und Erschließungskonzept

Die Änderung erfolgt entsprechend den Planungszielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Berliner Allee / Guttedtstraße“. Die Stadt Zossen hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP) am 05.10.2016 (Beschluss-Nr. 053/16) beschlossen und mit dem Satzungsbeschluss am 13.03.2019 abgeschlossen. Die

Begründung einschließlich der Anlagen wurde gebilligt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde Bestandteil des vBP.

Ziel des vBP ist die Schaffung von Baurecht für großflächigen und sonstigen Einzelhandel, wobei das Hauptaugenmerk auf einem Vollversorger zur qualitativen und quantitativen Stärkung der Nahversorgung liegt. Die Lage des Plangebiets im Zentrum des Ortsteils Wünsdorf trägt zur Stärkung des Ortszentrums und der Einzelhandelsstruktur bei. Ergänzende Nutzungen und erforderliche Nebenanlagen sollen ermöglicht werden.

Die vorhandene Anliegerstraße, die das Plangebiet teilt, soll verlegt werden, so dass die Anforderungen an einen zeitgemäßen Vollversorger erfüllt werden können. Die Anbindung des südlich angrenzenden Wohngebiets soll weiterhin gesichert werden. Die Verlegung der Anliegerstraße wurde im städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert. Eine gesonderte Darstellung der geplanten Anliegerstraße erfolgt nicht im FNP. Diese wird im vBP festgesetzt.

5. Darstellung der Planänderung und Abwägung

5.1 Plandarstellung

Sonderbaufläche für Einzelhandel

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Entsprechend des geschilderten Planungsziels wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt.

Damit wird die Grundlage für die Festsetzung eines Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ bzw. „Einzelhandelsbetrieb“ in der verbindlichen Bauleitplanung: hier vorhabenbezogener Bebauungsplan „Berliner Allee / Gutstedtstraße“, geschaffen.

5.2 Hinweise (H), Nachrichtliche Übernahmen (N)

Kampfmittelbelastung (H)

Innerhalb des Änderungsbereiches ist eine Kampfmittelbelastung bekannt. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Der nachfolgende Hinweis wird auf der Planzeichnung vermerkt:

1. Kampfmittelbelastung (H)

Innerhalb des Plangebietes ist eine Kampfmittelbelastung bekannt. Eine Munitionsfreigabe ist erst nach der Durchführung einer Kampfmittelräumung durch eine Fachfirma erreichbar. Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg wird das Öffnen, Sondieren und Beräumen der Bombentrichter, Bohrlochsondierung (Bohrlochsondierung im Raster 1,5 m, Reihenabstand 1,3 m und einer Messtiefe von 5 m) bei den Vermutungspunkten und Vermutungsflächen und eine Flächenräumung bei den Restflächen empfohlen.

Bau- und Bodendenkmale (N /H)

Im Plangebiet selbst gibt es keine Bau- und Bodendenkmale.

Jedoch befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes das Baudenkmal „Kaserne des Panzer-Regiments Nr. 5“ am Wünsdorfer Platz 3-9, 11, 13 und Gutstedtstraße 13, 15, 17, 19 in Wünsdorf.

Die nachfolgende Nachrichtliche Übernahme wird auf der Planzeichnung vermerkt:

2. Baudenkmale (N)

Im Plangebiet selbst gibt es keine Baudenkmale. Jedoch befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes das Denkmal „Kaserne des Panzer-Regiments Nr. 5“ am Wünsdorfer Platz 3-9, 11, 13 und Gutstedtstraße 13, 15, 17, 19 im OT Wünsdorf. Nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unterliegen nicht nur Denkmale selbst dem gesetzlichen Schutz, sondern auch deren Umgebung. Einer Erlaubnis nach dem BbgDSchG bedarf, wer durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändern will.

3. Bodendenkmal (H)

Im Plangebiet selbst sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Gemäß dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) bestehen jedoch folgende Verpflichtungen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

6. Umweltbericht (siehe Teil II der Begründung)

7. Flächenbilanz

Sonderbaufläche für Einzelhandel 11.690 m²

Geltungsbereich insgesamt **11.690 m²**

8. Verfahren

Da durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans die Grundzüge der Planung berührt sind, wird das Planverfahren im Regelverfahren durchgeführt. Die bereits durchgeführte Beteiligung wird als frühe Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

8.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat die Aufstellung der 3.1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen Bereich Berliner Allee / Gutstedtstraße zur Ausweisung einer Sonderbaufläche für Einzelhandel in ihrer Sitzung am 01.04.2020 beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf der 3.1. Änderung des FNP zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 3.1. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung einschließlich Umweltbericht vom 23.06. bis 24.07.2020.

Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 17 am 15.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

8.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.06.2020 um Stellungnahme zum Entwurf gebeten.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Legende und die Hinweise ergänzt. Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechen der Anregungen und des Verfahrensstandes angepasst und ergänzt.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.6 Schlussabwägung, Abwägungs- und abschließender Beschluss

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9. Wesentliche Auswirkungen

9.1 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Berliner Allee – Kreuzung Gutstedtstraße. Wohngebiete werden nicht belastet.

Da die geplanten Einzelhandelseinrichtungen überwiegend der Nahversorgung dienen, wird davon ausgegangen, dass auch ein großer Teil der Kunden das Fahrrad nutzen.

Die Anbindung des südlich angrenzenden Wohngebiets an die Gutstedtstraße bleibt auch nach der Umsetzung des Bebauungsplans gesichert.

9.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Ergebnis der Umweltprüfung der vorliegenden Planung ist einzuschätzen, dass die voraussichtlich absehbaren erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelbar und eingrenzbar sind, deren Wirkung vermieden, vermindert und an anderer Stelle ausgeglichen werden kann und dass letztendlich von der Planung insgesamt keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Durchführung des Planverfahrens unmöglich machen.

Unter Berücksichtigung dieser Gesamteinschätzung und der Ergebnisse der Umweltprüfung ist eine Erforderlichkeit zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt nicht gegeben (vgl. Umweltbericht, Teil II der Begründung)

Die Durchführung der Maßnahmen für den Artenschutz werden im Bebauungsplan und dem dazugehörigen im Durchführungsvertrag gesichert.

9.3 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Da alle mit der Planung verbundenen Kosten durch den Vorhabenträger getragen werden (Kostenübernahme wurde erklärt), entstehen der Stadt Zossen keine zusätzlichen finanziellen Belastungen.

9.4 Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur

Auf der Grundlage des Einzelhandels- und Nahversorgungsgutachten der Stadt Zossen, das gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beschlossen werden soll und des Verträglichkeitsgutachtens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan konnte nachgewiesen werden, dass durch die Ansiedlung der geplanten großflächigen und sonstigen Einzelhandelseinrichtungen keine unzumutbaren Auswirkungen im Einzugsbereich zu erwarten sind und der Standort den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen.

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).



Stadt Zossen

(Landkreis Teltow – Fläming)

3.1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen Bereich Berliner Allee / Gutstedtstraße

Begründung

Teil II

Umweltbericht

Stand: 10. September 2020

Inhalt

1	Umweltbericht	3
1.1	Einleitung	3
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung	3
1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	4
1.4	Darstellung FNP relevanter Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne, sofern für die Planänderung von Bedeutung und der Art deren Berücksichtigung.....	5
1.4.1	Fachgesetze (allgemein).....	5
1.4.2	Fachplanungen.....	6
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	7
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	7
2.1.1	Schutzgut Mensch.....	7
2.1.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	7
2.1.3	Schutzgut Boden	10
2.1.4	Schutzgut Wasser.....	11
2.1.5	Schutzgut Klima / Lufthygiene	12
2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	13
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern.....	14
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ..	15
3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft	16
3.2	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm)	19
3.3	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
3.4	Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern.....	19
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen.....	20
5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	21
6	in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	21
7	Zusätzliche Angaben	21
7.1	Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf	21
7.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	22
7.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	22
7.4	Quellenverzeichnis zur Umweltprüfung	23

1 Umweltbericht

1.1 Einleitung

Allgemeine Vorbemerkung zur Rechtslage

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für Bauleitpläne wird die Vorgehensweise zur Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung einheitlich und vollständig im Baugesetzbuch geregelt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und in einem als Umweltbericht bezeichneten Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten; die Öffentlichkeit und die Behörden werden im Rahmen des Verfahrens für den Bauleitplan beteiligt und die Ergebnisse der Beteiligung in der Abwägung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange sind insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung

Die Änderung erfolgt entsprechend den Planungszielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Berliner Allee / Gutstedtstraße“. Die Stadt Zossen hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans am 05.10.2016 (Beschluss-Nr. 053/16) beschlossen und mit dem Satzungsbeschluss am 13.03.2019 abgeschlossen. Die Begründung einschließlich der Anlagen wurde gebilligt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde Bestandteil des vBP.

Entsprechend des Planungsziels wird die bislang im FNP geplante gemischte Baufläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt.

Damit wird die Grundlage für die Festsetzung eines Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ bzw. „Einzelhandelsbetrieb“ in der verbindlichen Bauleitplanung; hier vorhabenbezogener Bebauungsplan, geschaffen.

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Untersuchungsgegenstand

Der Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ und die durch die Planung verursachten Umweltauswirkungen. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf das, „was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.“ Die Belange der am 18. Dezember 2007 in Kraft getretenen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz sind zu berücksichtigen.

Räumliche Abgrenzung

Es wird eingeschätzt, dass aufgrund der Lage des Änderungsbereichs für den räumlichen Untersuchungsbereich der Umweltprüfung für abiotische und biotische Schutzgüter der Änderungsbereich als ausreichend angesehen wird.

Inhaltliche Abgrenzung (Umwelterheblichkeit)

Unter Berücksichtigung dessen, dass es sich hierbei um die Änderung eines Flächennutzungsplans handelt, der als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare Rechtswirkung (vergleichbar der eines Bebauungsplans) erzeugt, ist die inhaltliche Bewertung der Umwelterheblichkeit der Planänderung entsprechend zu relativieren. Sofern auf der Ebene der FNP-Änderung umwelterhebliche Wirkfaktoren zu erkennen sind, erfolgt die Auseinandersetzung damit bei der jeweiligen schutzgutbezogenen Betrachtung. Dabei erfolgt die Umweltprüfung mit Hilfe von Indikatoren, die der FNP-Darstellungssystematik angepasst sind.

Als vorbereitender Bauleitplan enthält der Flächennutzungsplan grundsätzlich noch keine parzellenscharfen Festsetzungen vergleichbar einem verbindlichen Bauleitplan. Konkrete Aussagen über die Art und Intensität der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt lassen sich deshalb häufig erst auf der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung treffen. Hierzu wird auf die Ergebnisse des Umweltberichts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ verwiesen.

Die Bewertung der Umweltbelange basiert im Wesentlichen auf den Bestandsdaten des Landschaftsplanes für die Stadt Zossen (Stand 2018) sowie des Grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan. Der Zustand des jeweiligen Schutzgutes wird verbal argumentativ beschrieben und bewertet. Dabei wird auch auf eventuell vorhandene Vorbelastungen eingegangen.

1.4 Darstellung FNP relevanter Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne, sofern für die Planänderung von Bedeutung und der Art deren Berücksichtigung

1.4.1 Fachgesetze (allgemein)

Baugesetzbuch (BauGB)

Für das FNP-Änderungsverfahren sind beachtlich:

§ 1 Abs. 5 BauGB:

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

§ 1a BauGB:

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Berücksichtigung:

Dieses allgemeine Ziel der städtebaulichen Planung wird in der Art berücksichtigt, dass die räumliche Ausdehnung der FNP-Änderung auf die Fläche beschränkt wird, die im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden soll. Eine Inanspruchnahme weiterer zusätzlicher Flächen über den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans hinaus wird durch die FNP-Änderung nicht vorbereitet.

§ 1 Abs. 6 BauGB:

Betrachtung der einzelnen Schutzgüter

Berücksichtigung:

Die zu betrachtenden Schutzgüter werden gesondert in Abhängigkeit ihrer Planungsrelevanz im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege in § 1 vorangestellt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz). Die §§ 13 bis 16 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. In § 18 wird das Verhältnis zum Baurecht geregelt. Die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 44 bis 47 geregelt.

Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der schutzgutbezogenen Untersuchungen innerhalb der Umweltprüfung. Sofern die Ergebnisse der Umweltprüfung auf der Ebene der FNP-Änderung relevant sind, erfolgt deren Darstellungen im Umweltbericht.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Neben den natürlichen Funktionen (Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Medium für Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter-, Puffer-, und Stoffumwandlungseigenschaften) sind die Funktionen als Archiv der natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen zu beachten.

Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der schutzgutbezogenen Untersuchungen innerhalb der Umweltprüfung. Sofern die Ergebnisse der Umweltprüfung auf der Ebene der FNP-Änderung relevant sind, erfolgt deren Darstellungen im Umweltbericht. Ergänzend ist auf die Darlegungen zur "Bodenschutzklausel" des BauGB hinzuweisen (siehe oben).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung des Immissionsschutzes erfolgt im Rahmen der schutzgutbezogenen Untersuchungen innerhalb der Umweltprüfung. Sofern die Ergebnisse der Umweltprüfung auf der Ebene der FNP-Änderung relevant sind, erfolgt deren Darstellungen im Umweltbericht. Sofern aus der FNP-Änderung im Rahmen der Umweltprüfung bereits Standortauswirkungen auf die Umgebung und die angrenzenden schützenswerten Nutzungen zu erkennen sind, werden diese entsprechend bewertet.

1.4.2 Fachplanungen

Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der genehmigte Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Zossen stellt für die Änderungsfläche als Entwicklungsziel gemischte Bauflächen dar.

Berücksichtigung

Diesem Grundsatzziel der Entwicklung wird mit der Planänderung nicht entsprochen, da diese Planänderung die Entwicklung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel sichern soll.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Schutzgut Mensch

Immissionsschutz:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortszentrums des Ortsteils Wünsdorf an der stark befahrenen Berliner Allee (B96). Nördlich der Fläche an der Gutstedtstraße befinden sich ein Einkaufsmarkt und weitere Gewerbebetriebe. Im Süden schließen sich in einer Entfernung von ca. 50 m Wohnnutzungen (Mehrfamilienhäuser) an. Östlich der Berliner Allee gibt es ein Seniorenheim sowie weitere Wohn- und Geschäftshäuser.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage inmitten des Siedlungsbereichs insbesondere durch Verkehrslärm vorbelastet.

2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Fachgesetzlicher Rahmen

Die Europäische Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (92/43/EWG, FFH-Richtlinie) sieht die Schaffung eines europaweiten ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit dem Namen Natura 2000 vor. Dieses Schutzgebietssystem besteht aus den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie den besonderen Schutzgebieten nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (SPA). Darüber hinaus sind die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften gemäß § 1 Abs. 2 zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt und gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu erhalten. Ihre Habitate und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Bestimmte Arten unterliegen einem besonderen bzw. einem strengen Schutz gemäß § 44 BNatSchG. Bestimmte Biotope unterliegen gemäß § 30 BNatSchG ebenfalls einem gesetzlichen Schutz. Bäume außerhalb des Waldes mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) sind nach der Baumschutzsatzung des Landkreises Teltow-Fläming geschützt.

Biotoptypen

Auf der Grundlage des amtlichen Lageplans wurde im grünordnerischen Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Biotoptypenkartierung auf der Basis der Kartierungsanleitung der Biotopkartierung Brandenburg erstellt. Dabei wurden folgende Biotoptypen im Plangebiet (11.690 m²) und auf den unmittelbar angrenzenden Flächen kartiert und entsprechend ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bewertet:

Tabelle: Biotoptypen

Zahlen-codierung	<u>Kartiereinheit</u>	Fläche m ²	Gefährdung/Schutz nach Biotopkartierung Bbg. und BNatSchG
03249	Sonstige ruderale Staudenfluren (Straßenbegleitgrün)	823	nicht gefährdet
051612	Artenreicher Zier- und Parkrasen, mit locker stehenden Bäumen	702	nicht gefährdet
071411*	Allee, mehr oder weniger geschlossen überwiegend heimische Baumarten	-	geschützt
088290	Naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel- Mischwälder mit heimischen Baumarten	7.651	nicht gefährdet
12641	Parkplatz, nicht versiegelt	572	nicht gefährdet
12612	Straße mit Asphalt oder Betondecke	1.942	nicht gefährdet

* Lage außerhalb Plangebiet

Vegetation

Der größte Teil des Plangebietes ist mit einem nährstoffreichen Laubwald bewachsen, der eine dichte und ausgeprägte Strauch- und Baumschicht aufweist. Der artenreiche Bestand besteht aus Gemeiner Kiefer (*Pinus sylvestris*), Eschenahorn (*Acer negundo*), Weiss-Birke (*Betula pendula*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Hybrid-Pappel (*Populus x hybrida*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Flatterulme (*Ulmus laevis*).

In der Strauchschicht wachsen Berg-, Spitz- und Feldahorn, Kreuz- und Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schneebeere, Gemeine Esche, Gewöhnliche Traubekirsche, Gemeine Kiefer, Geißblatt, Hartriegel, Flieder, Hundsrose, Europäischer Pfeifenstrauch.

Die Krautschicht ist gering ausgebildet und durch wenige Stickstoffzeiger geprägt. Neben Schöllkraut, Knoblauchsrauke, Klettlabkraut, Sauerampfer, Großer Brennnessel und Löwenzahn fällt der Aufwuchs von Bäumen wie Ahorn auf. Stellenweise ist der Wald durch Abfälle vermüllt.

Im Südwesten des Plangebietes besteht ein teilversiegelter Parkplatz, der von Baumbeständen Grünstreifen gegliedert wird. Auf dieser nicht zum Wald gehörenden Teilfläche stehen 10 nach Baumschutzverordnung Teltow-Fläming geschützte Bäume, weitere 8 Bäume mit Stammumfang < 60 cm sind nicht geschützt.

Waldflächen

Im Änderungsbereich sind auf den Flurstücken 278 und 465 Waldflächen in einer Größe von insgesamt 8.107 m² betroffen.

Ein Teil dieser Flächen weist allerdings keine Waldeigenschaft mehr auf, da sie als Parkplatz, versiegelte Zufahrt und gärtnerisch gestaltete Grünflächen genutzt werden. Nach Biotoptypenkartierung und Flächenermittlung mit CAD hat der Wald im Plangebiet eine Fläche von 7.651 m² davon 3.266 m² auf dem Flurstück 465 und 4.385 m² auf dem Flurstück 278. Auf den bestehenden Waldflächen ist gemäß Waldfunktionenkartierung (Stand: 16.04.2018) neben der

Nutzfunktion auch die Sichtschutzfunktion (Sichtschutzwald - WF 4100) und die Erholungsfunktion (Erholungswald Stufe 2 – WF 8102) festgelegt.

Die Vereinbarkeit der Waldumwandlung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist gegeben, da die Fläche im FNP der Stadt Zossen bereits als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Der Verlust von Wald ist bei Inanspruchnahme nach den Regelungen des Landeswaldgesetzes zu ersetzen. Die Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme wurden bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Art und Umfang. Die zeitliche Abfolge der Maßnahmen, die besonderen Genehmigungstatbestände (z. B. nach Naturschutzrecht) wurde abschließend im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargelegt.

Biotop - Bewertung

Das Plangebiet hat mit seinem naturnahen Laubwaldbestand mit einer beträchtlichen Anzahl von Höhlenbäumen eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und weist zusätzlich nach Baumschutzverordnung Teltow-Fläming geschützten Baumbestand auf.

Parkplatzflächen, Verkehrsflächen, einschließlich Straßenbegleitgrün und gärtnerisch gestaltete Freiflächen haben dagegen nur geringe Bedeutung für den Biotopschutz. Biotope, die nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Faunistische Artenausstattung

Für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse liegen aktuelle Nachweise aus einer faunistischen Kartierung für das Plangebiet vor. Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind neben dem Gehölzbestand vor allem Höhlenbäume, die dauerhaft geschützte Lebensstätten für Höhlenbrüter und Fledermäuse aufweisen können.

Zur Ermittlung des Vorkommens geschützter Tierarten wurde von Mai bis Ende Juni 2017 eine Brutvogelkartierung sowie die Kartierung und Untersuchung von Höhlen auf Höhlenbrüter sowie von potentiellen Sommerquartieren von Fledermäusen durchgeführt¹.

Brutvögel

Innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet wurden im Frühjahr 2017 insgesamt 19 Brutvogelarten mit insgesamt 39 Brutpaaren festgestellt. Im Waldbestand wurden 11 Bäume mit Höhlen bzw. Baurissen festgestellt, die als dauerhaft geschützte Lebensstätten gelten.

Bewertung

Der dichte Laubholzbestand bietet einer ganzen Reihe von Buschbrütern, wie Mönchsgrasmücke, Amsel und Nachtigall, und Höhlenbrütern, wie Kohlmeise, Star, Blaumeise und Kleiber, aber auch Kronenbrüter, wie Buchfink und Ringeltaube geeignete Brutmöglichkeiten. Dass sich nach der Brutzeit einige Gastvögel im Untersuchungsgebiet aufhalten, zeigt, dass die Nahrungsausstattung ebenfalls günstig ist.

Alle ermittelten Arten sind typische Arten von Parks, Laubwäldern und kommen, abgesehen von Star (RL D 3) und Grauschnäpper (Vorwarnliste zu RL Bbg) verbreitet vor. In der kleinflächigen Struktur hat sich eine recht hohe Artenzahl angesiedelt. Aufgrund des Baumbestands und weiterer Büsche in der Umgebung ist das Untersuchungsgebiet offensichtlich mit Gehölzen und

¹ DR. CARSTEN HINNERICHS: Plangebiet Wünsdorf-Waldstadt, Brutvogelkartierung, Kartierung von Höhlen, Kontrolle auf Höhlenbrüter, Erfassung potentieller Fledermaus-Sommerquartiere, Endbericht Juni 2017

Waldgebieten in Wünsdorf vernetzt. So gibt es Flächen mit vergleichbarer Habitatausstattung südlich und südöstlich der Gutstedtstraße sowie östlich des Glashüttenrings.

Nester der nach Bundesartenschutzverordnung geschützten hügelbauenden Waldameisen konnten im Frühjahr 2017 im Bereich der Waldflächen nicht festgestellt werden.

Schutzgebiete

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile sowie geschützte Biotope und Alleen sind von der Planung nicht betroffen. Die Allee an der Berliner Straße wird durch die Planung nicht tangiert, da die Erschließung der Einzelhandelsstandorte über die Gutstedtstraße erfolgt.

2.1.3 Schutzgut Boden

Fachgesetzlicher Rahmen

Fachgesetzliche Vorgaben ergeben sich aus dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) so-wie aus dem BNatSchG. Gemäß § 1 BBodSchG sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Böden sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosionen sind zu vermeiden.

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Baruther Urstromtals in einer Höhe zwischen 49 und 50 m NHN. Das Relief ist flach. Das geologische Ausgangssubstrat des Planungsgebiets besteht aus Talsanden der Weichseleiszeit. Es handelt sich gemäß der Bodenkarte des Landschaftsplans (Karte 3) um sandige Böden mit mittlerem Ertragspotenzial. Im Rahmen der durchgeführten Bodenuntersuchung (24 Rammkernsondierungen bis 3 m Tiefe) wurde im Plangebiet eine 0,5 – 2 m mächtige künstliche Auffüllung festgestellt, die aus Mittel- und Feinsanden mit schluffigen oder grobkörnigen Beimengungen, die überwiegend geringe Anteile (< 3%) an Bauschutt enthalten, festgestellt. Bei 5 Bohrungen wurden auch deutlich höhere Bauschuttanteile von 15-70% in der Aufschüttung festgestellt.

Bewertung

Der Boden ist aufgrund des festgestellten Auffüllungshorizonts im gesamten Plangebiet anthropogen überprägt. Das Aufschüttungsmaterial weist in allen untersuchten Mischproben PAK-Gehalte auf, die bei einer Bewertung nach TR Boden/LAGA zu einer Zuordnung in die Klasse Z 2 führen.

Auf den vollversiegelten Verkehrsflächen (1.942 m²) sind die Bodenfunktionen nicht mehr vorhanden. Die Parkplatzflächen im Plangebiet (572 m²) sind durch Fahrzeugverkehr stark verdichtet.

Die Böden im Plangebiet weisen eine allgemeine Funktionsausprägung auf. Besondere Funktionen als Lagerstättenressource, bzw. als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht betroffen. Bodendenkmale sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

Die vorhandenen Bodenarten sind keine Sonderbodenformen, die aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders bedeutsam sind.

Altlasten konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Die im Rahmen der Bodenuntersuchungen festgestellten Bodenverunreinigungen sind vermutlich auf die Bauschuttauffüllung zurückzuführen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Fachgesetzlicher Rahmen

Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen. Vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete sind im Hinblick auf deren Wasserhaushalt zu vermeiden, damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Spezielle fachgesetzliche Ziele zum Grund- und Oberflächenwasserschutz finden sich ebenfalls im WHG, denen zufolge das Grundwasser (§ 47 Abs. 1 WHG) und oberirdische Gewässer (§ 27 WHG) so zu bewirtschaften sind, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird, alle anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden, ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung gewährleistet und ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird. Als Messgröße für die Grundwasserschutzfunktion gelten neben den Eigenschaften des Bodens der Grundwasserflurabstand, die Wasserdurchlässigkeit der Grundwasserdeckschichten und die Grundwasserneubildungsrate. Als Datengrundlage dient im Wesentlichen die Hydrogeologische Karte (HYK 50, Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe).

Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG sind natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Bestand

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Für den oberen Grundwasserleiter wird eine Grundwasserhöhe von 38,0 – 38,5 m NHN bei gespannten Grundwasserverhältnissen angegeben². Der Flurabstand liegt zwischen 10 – 20 m. Aufgrund des großen Flurabstands ist der erste Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

Der Geschützteitsgrad des Grundwassers ist im Landschaftsplan (Karte 4) mit sehr hoch angegeben. Das Rückhaltevermögen ist sehr hoch und die Verweildauer des Sickerwassers beträgt mehr als 25 Jahre.

² LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE (Hrsg.): Karte der oberflächennahen Hydrogeologie (HYK 50-1), M 1:10 000

Bewertung

Das Plangebiet liegt in der Zone, in der das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt ist. Es befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und weist keine besondere Bedeutung für die langfristige Sicherung von Trinkwasservorkommen auf.

Die abflussdämpfende Wirkung ist aufgrund des sandigen Bodens und des geringen Versiegelungsgrades hoch. Der Beitrag des Planungsgebietes zur Grundwasseranreicherung ist aufgrund der vorhandenen Versiegelung und der Vegetationsbedeckung eines großen Teils der Fläche sowie des großen Flurabstands als mäßig einzuschätzen.

2.1.5 Schutzgut Klima / Lufthygiene

Fachgesetzlicher Rahmen

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG sind Beeinträchtigungen des Klimas zu vermeiden. Hier kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch die zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen. Den Schutz vor schädlichen Immissionen regelt das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Klima

Der Gesamttraum liegt an der Grenze zwischen atlantischer und kontinentaler Klimaausprägung im Bereich des Ostdeutschen Binnenklimas. In diesem Bereich klingen atlantische Einflüsse allmählich aus und kontinentale Einflüsse kommen zur Geltung. Merkmale sind relativ kalte Winter und trockene, heiße Sommer. Gemäß Landschaftsplan der Stadt Zossen (Abb. 4) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit durchschnittlichem Jahresniederschlag von ca. 540 – 564 mm und gehört damit zu den trockensten Gebieten im Stadtgebiet mit relativ geringer Luftfeuchtigkeit.

Das Januarmittel liegt bei -1°C, das Julimittel bei 19°C. Die durchschnittliche Dauer der frostfreien Periode beträgt 180 Tage. Es wehen überwiegend westliche Winde.

Lufthygiene

Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsbereich mit hohem Durchgrünungsgrad und mittlerer klimatischer Belastung (Landschaftsplan, Karte 5). Im Änderungsbereich des FNP und auf angrenzenden Flächen befinden sich keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen. Durch die Verkehrsimmissionen besteht unmittelbar angrenzend an die Berliner Allee im Plangebiet eine erhöhte lufthygienische Vorbelastung.

Bewertung

Aufgrund der Lage im durchgrünten Siedlungsraum ist im Ortszentrum von Wünsdorf ein gegenüber Freilandverhältnissen nur mäßig belastetes Klima anzutreffen.

Durch die Waldbedeckung herrschen im Plangebiet selbst ausgeglichene klimatische Bedingungen. Dieser Sachverhalt ist v.a. an sonnigen Sommertagen von Bedeutung, da sich die Flächen im Tageslauf nicht ungehindert aufheizen können und ein Großteil der Wärmeenergie durch die Evapotranspiration des unversiegelten Bodens und der Gehölze abgebaut wird. Daher sind diese Bereiche als Frischluftentstehungsflächen von besonderer Bedeutung. Diese kann über Luftaustauschvorgänge in angrenzende Siedlungsgebiete fließen, so dass hier eine Verbesserung

der Lufthygiene erreicht wird. Somit besitzt der Wald im Plangebiet eine wichtige Klimaausgleichsfunktion. Zusätzliche positive Wirkungen ergeben sich aus der Bedeutung von Gehölzen für den Abbau des Kohlendioxidgehaltes in der Atmosphäre. Nur im Holz kann langfristig Kohlenstoff gespeichert werden. Wälder besitzen daher eine herausragende Rolle in der Reduzierung des Treibhausgases Kohlendioxid.

Für das Untersuchungsgebiet ist aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an die B 96 von einer geringen Vorbelastung mit Luftschadstoffen auszugehen. Daher ist von einer geringen bis mittleren Empfindlichkeit des Schutzgutes Luft gegenüber zusätzlichen Luftschadstoffimmissionen auszugehen.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Fachgesetzlicher Rahmen

Gemäß § 1 Abs. 4 BNatSchG ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit und auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten und zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden.

Im Rahmen der Bewertung des Schutzgutes wird in erster Linie das Ortsbild analysiert, wobei die verschiedenen Flächennutzungen und Raumstrukturen auf ihre Eignung für die landschaftsgebundene Erholung (v. a. Wandern, Spazierengehen, Radfahren) überprüft werden. Als Kriterien dienen hier die Begriffe „Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ (vgl. § 1 Abs. 4 BNatSchG).

Als bedeutsam werden in dieser Hinsicht Räume mit abwechslungsreichen gegliederten Landschaftsbildern, hohen Anteilen regionaltypischer und geringen Anteilen störender Elemente angesehen (vgl. auch RIEDEL & LANGE 2001)³. Von geringer Bedeutung sind dagegen großflächige eintönige Landschaftsräume ohne gliedernde Elemente. Hierbei spielt auch die Erlebbarkeit der Landschaft, d. h. die Ausstattung mit Wegen, eine Rolle. Belastungsflächen, die im Sinne des Landschaftserlebens als störend empfunden werden, werden ebenfalls ermittelt.

Bestand

Das Ortsbild im stark durchgrünzten Siedlungsbereich des OT Wünsdorf wird geprägt durch straßenbegleitende Bebauung mit hohem Grünanteil auf Baugrundstücken und den mosaikartigen eingestreuten Waldflächen auf unbebauten Grundstücken. Das Siedlungsgebiet weist einen mittleren Erlebniswert auf (Landschaftsplan, Karte 6).

Im Plangebiet übernehmen die Waldflächen eine abschirmende und gleichzeitig auflockernde Funktion zwischen Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen.

Bewertung

Das Landschaftsbild wird durch seine Eigenart, Vielfalt und Schönheit definiert und ist somit ein wesentliches Kriterium zur Eignung von Landschaften für die Erholung und das Landschaftsempfinden des Menschen.

Naturraumtypische Landschaftselemente, traditionelle Nutzungs- und Siedlungsformen, historische Kulturlandschaftselemente füllen die Begriffe Eigenart, Vielfalt und Schönheit aus. Störungen des Landschaftsbildes werden in erster Linie durch intensive und

³ RIEDEL & LANGE (HRSG.) (2001): Landschaftsplanung. Heidelberg; Berlin

landschaftsverbrauchende Nutzungen und regionaluntypische Siedlungsstrukturen verursacht. Eine große Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der Nah- und Fernwirkung des Landschaftsbildes zu. Die Nahwirkung wird in erster Linie durch das unmittelbare Erleben und Empfinden einer Landschaft oder eines Landschaftsteils charakterisiert. Die Fernwirkung wird durch das Betrachten von einem externen Punkt bestimmt, wobei die morphologischen Gegebenheiten eine wesentliche Rolle spielen. Darüber hinaus können aber auch positive, „im Vordergrund liegende“ Landschaftselemente negative Landschaftsveränderungen mehr oder weniger kaschieren.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien weist das Schutzgut Landschaftsbild im Plangebiet aufgrund seiner naturnahen Ausprägung mit Waldbestand eine mittlere Landschaftsbildqualität auf.

Sichtbeziehungen und Ausblicke bestehen aufgrund der Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes nicht. Für die Erholungsnutzung haben die kleinen, kaum zugänglichen Waldflächen nur eine untergeordnete Bedeutung.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Fachgesetzlicher Rahmen

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze (SCHRÖDTER ET AL. 2004). Wichtige Ziele zum Schutz und Erhalt von Kultur- und sonstigen Sachgütern ergeben sich aus den Denkmalschutzgesetzen der Länder. Dies gilt insbesondere für den Bereich der „architektonisch wertvollen Bauten“ und „archäologischen Schätze“.

Bestand und Bewertung

Zu den Kulturgütern zählen Boden-, Bau und Gartendenkmäler. Die beiden zuletzt genannten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Für das Plangebiet sind derzeit auch keine archäologischen Fundstellen (Bodendenkmale) bekannt. Diese stehen als solche unter Schutz und müssen im Unterschied zu Baudenkmalern dazu nicht in der Denkmalliste eingetragen sein. Der Schutzstatus greift automatisch bei Entdeckung und ist sofort bei der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Denkmalfachbehörde zur Anzeige zu bringen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern

Die Prüfung der Wechselwirkungen beschränkt sich entsprechend den europarechtlichen Vorgaben auf das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen und den Sach- und Kulturgütern, soweit diese Aspekte sich wechselseitig beeinflussen.

Grundsätzlich ist zu bemerken, dass die Schutzgüter untereinander in einem Wirkungszusammenhang stehen. Beispielhaft für diese Wechselwirkungen sind allgemein zu nennen: Niederschlagsversickerung im Plangebiet und Grundwasseranreicherung (Wechselwirkung Boden - Wasser), Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Wechselwirkung Tiere - Pflanzen - Boden - Wasser - Luft - Klima - Landschaft) oder der Baum- und Strauchbewuchs einzelner Teilgebiete als Charakteristikum der Natürlichkeit und der natürlichen Vielfalt (Wechselwirkung Landschaft - Pflanzen/Tiere).

Letztendlich handelt es sich hierbei jedoch um typische Wechselwirkungen eines vom Menschen bereits überwiegend überformten Gebietes, so dass gesonderte Darstellungen dazu im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht erfolgen.

Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.

Hier geht es letztendlich um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der Planung und deren Umsetzung. Dabei werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme berücksichtigt und die ermittelten Auswirkungen betrachtet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ bereitet mit der Inanspruchnahme von Waldflächen und der festgesetzten Überbauung von 80 Prozent der Flächen Eingriffe vor, die die Funktions- und Leistungsfähigkeit des lokalen Naturhaushaltes bzw. einzelner Schutzgüter beeinträchtigen können.

Bei Vorhaben, die eine erhebliche bzw. nachhaltig negative Wirkung auf Natur und Landschaft erwarten lassen, handelt es sich gemäß § 14 BNatSchG um Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass die Eingriffsregelung gemäß den genannten gesetzlichen Regelungen zur Anwendung kommt.

Deshalb ist die Konfliktanalyse gleichzeitig eine Darstellung des Eingriffstatbestandes und bildet die Grundlage für die im Kapitel 6.2.4 benannten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen (planerischer Vollzug der Eingriffsregelung).

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Vorbemerkungen

Grundsatz I:

Dem inhaltlichen Grundcharakter des Flächennutzungsplans als vorbereitenden Bauleitplan ist es dabei geschuldet, dass sich aus der FNP-Änderung keine unmittelbaren Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter ergeben.

Dies ergibt sich insbesondere daraus, dass der Flächennutzungsplan weder "Normcharakter" im Sinne einer erlassenen Rechtsnorm hat (vergleichbar beispielsweise einem erlassenen und festgesetzten Bebauungsplan) noch wird er wie ein Rechtssatz (aus dem sich Tatbestand und die Rechtsfolge der Rechtsnorm ergeben) gehandhabt. Eine rechtssatzmäßige Verbindlichkeit kommt den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht zu. Und es ist zu beachten, dass die Darstellungen eines Flächennutzungsplans aus sich heraus keine rechtliche Wirkung erzeugen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter sind regelmäßig erst dann zu erwarten, wenn die Planung im Sinne der Rechtsnorm (Satzung) verbindlich gesichert ist und deren Umsetzung quasi jederzeit vollzogen werden kann.

Als zweiter Aspekt bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen der FNP-Änderung ist die Darstellungstiefe des FNP zu betrachten. Inhalt des Flächennutzungsplans ist es, „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“ (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Daraus ergibt sich, dass die Darstellungen des FNP „grobmaschiger“ sind als die Festsetzungen eines Bebauungsplans und das Fehlen der „Parzellenschärfe“ eines Bebauungsplans verleiht dem FNP einen geringeren Grad an Verlässlichkeit.

Diese Grundüberlegungen berücksichtigend ist generell davon auszugehen, dass bei Durchführung der Planung (also bei Änderung des FNP) nicht zwangsläufig direkt Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter zu erwarten bzw. zu ermitteln sind. Diese Auswirkungen sind erst dann ermittelbar, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan festgesetzt und letztendlich umgesetzt wird.

Grundsatz II:

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Umweltbericht die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt darzustellen. Hierzu muss die Umsetzung des Planes in Beziehung zu den einzelnen Schutzgütern gesetzt werden. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB (Eingriffsregelung) sind ebenfalls die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu ermitteln. Die dabei jeweils zu betrachtenden Umweltbelange sind für beide Regelungen gleich (s. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Die Beschreibung der Auswirkungen der Planung erfolgt verbal argumentativ und mit Bezug zur geplanten Flächennutzung. Die Erheblichkeit der Auswirkungen ist von der Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter mit Bezug zum konkreten Einzelfall abhängig und muss in den folgenden Planungsebenen geprüft und konkretisiert werden.

FNP-Änderung:

Mit Durchführung der FNP-Änderung wird die Umwandlung einer gemischten Baufläche, die aktuell mit einer Waldfläche bestanden ist in eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vorbereitet. Mit der Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berliner Allee/Guttedtstraße“ aus dem FNP zu entwickeln. Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge sind folgende erhebliche Umweltauswirkungen auf Grund der FNP-Änderung zu erwarten:

3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine bisher als „gemischte Baufläche“ dargestellte Fläche in die Darstellung "Sonderbaufläche" geändert werden. Damit wird auf ~ 0,77 ha der Verlust von Waldflächen vorbereitet. Damit verbunden ist auch die Vorbereitung des Habitatverlustes für die dort vorkommenden Arten. Dabei können auch Arten betroffen sein, die dem besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG unterliegen. Die Verbote beziehen sich sowohl auf das Töten und Verletzen als auch auf die Zerstörung der Fortpflanzungsstätten. Aufgrund der Habitatsituation im Änderungsbereich ist mit der Betroffenheit von europäischen Vogelarten und Fledermäusen rechnen. Entsprechend geschützte Arten anderer Artengruppen (nicht-flugfähige Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Fische, Insekten, Weichtiere) finden hier keine geeigneten Bedingungen vor. Relevant werden Gehölzverluste sein, bei denen Nester von Vögeln sowie Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen zerstört und die darin befindlichen Tiere, insbesondere nicht mobile Jungtiere oder überwinterte Fledermäuse, getötet werden können.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden diese vorbereiteten und möglichen Auswirkungen an Hand der konkreten Bebauungsplaninhalte detailliert untersucht und bewertet. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden hierfür zur Vermeidung von Beeinträchtigungen betroffener Arten entsprechende Festsetzungen getroffen.

Der Biotopverlust naturnaher Laubwälder ist gemäß HVE im Verhältnis von mindestens 2,5:1 auszugleichen. Da der Wald im Plangebiet nicht auf natürlichen Böden aufgewachsen ist, sondern auf einer im Mittel 1,1 m mächtigen, gering mit Schadstoffen belasteten Aufschüttungsfläche stockt, wird ein Kompensationsfaktor von 2:1 als ausreichend nach HVE erachtet.

Nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst als zuständige Forstbehörde hat der Ausgleich nach Waldgesetz des Landes Brandenburg Vorrang. Danach sind im Verhältnis 1:1 Erstaufforstungen und im Verhältnis 1,5:1 waldverbessernde Maßnahmen durchzuführen.

Hierfür wurden im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch den Vorhabenträger eine genehmigte Erstaufforstungsflächen innerhalb des betroffenen Naturraumes im Umfang von 0,76 ha vertraglich gesichert. Zur Durchführung der waldverbessernden Maßnahmen wurde zusätzlich eine ökologische Waldumbaufläche von ~1,3 ha gesichert.

Die rechtsverbindliche Sicherung und Durchführung der Maßnahmen erfolgte im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.

Boden

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen. Eine Zunahme der Versiegelung gegenüber dem derzeitigen Zustand ist durch Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Mit der FNP-Änderung wird eine zusätzliche Überbauung (Versiegelung) bisher unversiegelter Böden vorbereitet, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als Eingriff nach § 1a BauGB und als eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Umweltprüfung zu untersuchen ist.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schöpfen die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung ausschöpfen werden. Danach liegt bei Sondergebieten die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,8. Für die aktuell dargestellten Gemischten Bauflächen gilt eine Obergrenze der GRZ von 0,6.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Aufwertung von Bodenfunktionen im zertifizierten Flächenpool „Grenzelwiesen“ der Flächenagentur Brandenburg GmbH kompensiert. Mit der Maßnahme wird eine Aufwertung der Bodenfunktion durch Extensivierung der Bodennutzung (Umwandlung Intensivgrünland in Extensivgrünland) und eine Wiedervernässung auf einer Fläche von ~ 1,5ha durchgeführt womit der Eingriff in das Schutzgut Boden vollständig kompensiert werden kann.

Wasser

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser liegen vor, wenn der Wasserhaushalt nachhaltig verändert wird. Dies ergibt sich vor allem durch Überbauung und Versiegelung von Flächen und durch Grundwasserabsenkungen.

Die Änderungsfläche (gemischte Baufläche im FNP) ist im Bestand unversiegelt und steht daher vollständig für eine Grundwasserneubildung zur Verfügung. Bei Durchführung der Planung geht diese Funktion auf einer Fläche von ~0,75 ha verloren. Der Verlust von Teilflächen für die Grundwasserneubildung ist dann als unerheblich zu beurteilen, wenn das Niederschlagswasser weitgehend innerhalb des Plangebietes versickert wird. Grundlage für die Umsetzung dieser Versickerung bildet u. a. § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes. Danach gilt: „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern.“

Der Verlust von ~ 0,75 ha Versickerungsfläche durch den zulässigen hohen Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als erhebliche negative Auswirkung für den Grundwasserhaushalt zu werten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers können vermieden werden, wenn das Niederschlagswasser weiterhin auf der Fläche versickert wird.

Aufgrund der anstehenden Böden und des Grundwasserflurabstands ist das Grundwasser im Bereich der Änderungsfläche geschützt. Eine flächenhafte Versickerung über wasserdurchlässige Beläge auf den Parkplatzflächen und über ein Mulden-/Rigolensystem ist im Bereich der Änderungsfläche daher möglich. Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts können dadurch vermieden werden.

Klima/Luft

Die geplante FNP-Änderung bereitet zusätzliche Versiegelungen vor, die sich nur geringfügig auf das lokale Klima auswirken können. Mit Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung gehen 0,75 ha klimatisch wirksamer Ausgleichsraum verloren. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Beurteilungsgebietes sowie aufgrund der gesetzlichen und sonstigen normierten Emissionsbeschränkungen, denen emissionsrelevante Anlagen unterliegen, sind bei Durchführung der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

Landschaftsbild/Erholung

Durch die geplante FNP-Änderung werden Entwicklungen vorbereitet, bei deren verbindlicher Sicherung durch zweckentsprechende Bebauungsplanfestsetzungen es zu Auswirkungen auf das Landschaftsbild kommen wird (Verlust von Waldfläche und "Ersatz" durch Bauflächen). Bei Durchführung der Planung werden durch die Inanspruchnahme einer innerörtlichen Waldfläche das Ortsbild und der grüne geprägte Siedlungscharakter verändert. Der Wald im Plangebiet ist gemäß Waldfunktionenkartierung als Erholungswald Stufe 2 festgesetzt. Das Waldinnere ist jedoch nicht durch Wege erschlossen und eine der Erholung dienende Infrastruktur ist ebenfalls nicht vorhanden, so dass seine Bedeutung für die Naherholung des Menschen zu relativieren ist.

3.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm)

Ähnlich der grundsätzlichen Darlegungen zu den o. g. Schutzgütern sind die Auswirkungen der FNP-Änderung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt zu bewerten.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die möglichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung mit einer Schallimmissionsprognose ermittelt und Lösungen zur Konfliktvermeidung dargestellt.

Der Betrieb von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist im Nachbarschaftsbereich zu schutzwürdigen Wohnnutzungen hinsichtlich der verursachten Immissionswirkungen problematisch. Konflikte im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden im Wesentlichen durch Schallimmissionen aus dem Anlieferbereich (LKW-Anlieferung /Warenumschlag/ Rangiervorgänge) sowie durch die Lüftungstechnischen Anlagen der Einzelhandelseinrichtung – insbesondere während der Ruhe- bzw. Nachtzeit, aber auch durch die Kundenstellplatzanlagen, hervorgerufen.

Als potenzielle baubedingte Auswirkungen können Lärm- und Staubemissionen in der Nachbarschaft auftreten. Diese sind unvermeidbare, temporäre und zeitlich begrenzte Belastungen, die durch die Einhaltung technischer Vorschriften im Bauablauf gemindert werden und keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen in benachbarten Wohn- und Erholungsnutzungen bewirken.

Als potenzielle betriebsbedingte Auswirkungen sind alle Nutzungseinflüsse der in Betrieb genommenen Anlagen in den geplanten Sondergebieten anzusehen. Die Realisierbarkeit des Vorhabens unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch eine Schallimmissionsprognose grundsätzlich nachgewiesen. Basierend auf dem Gutachten wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der gewerblichen Immissionen abgeleitet. Diese werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag rechtsverbindlich gesichert. Mit den geplanten Festsetzungen können unzumutbaren Beeinträchtigungen des südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes vermieden werden.

3.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da im Plangebiet keine Bodendenkmäler, Bau- und Kulturdenkmale und besondere Sachgüter gemäß § 2 BbgDSchG bekannt sind, bedarf es an dieser Stelle diesbezüglich keiner prognostischen Darlegungen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.

Der planbedingte Verlust einer Waldfläche von ~0,76 ha als Sachgut ist aufgrund der Planungsziele nicht vermeidbar.

3.4 Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes werden Umweltauswirkungen vorbereitet in Form von Biotopverlusten, Habitatverlusten, Bodenversiegelungen, Lärm- und Staubemissionen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Verlusten an Sachgütern. Die jeweils konkrete Dimension der Auswirkungen und deren Umwelterheblichkeit wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermittelt.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen

Da sich aus der FNP-Änderung unmittelbar keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand ergeben und der FNP keine Maßnahmen verbindlich festsetzen kann, ist die Erforderlichkeit und der Detaillierungsgrad der Planung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der FNP-Änderung zu relativieren.

Die sich aus der konkreten Umsetzung der FNP-Inhalte auf die Ebene des Bebauungsplans ergebenden Maßnahmen wurden im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermittelt und deren Umsetzung durch Festsetzung im Bebauungsplan bzw. durch rechtsverbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Unabhängig von dieser planungsrechtlichen Situation ist im Rahmen der Umweltprüfung zur FNP-Änderung (informativ) darzulegen:

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Generell kommt diesen Maßnahmen im Rahmen der Planung eine besondere Bedeutung zu. Ziel ist es im Regelfall, geeignete Maßnahmen festzulegen, die zu einer Reduzierung von Eingriffsfolgen beitragen. Im Rahmen der FNP-Änderung können dies nur Maßnahmen sein, die auch im Plan dargestellt werden können. Bei der beabsichtigten Darstellung „Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Einzelhandel“ an Stelle der bisherigen Darstellung „gemischte Baufläche“ sind derartige Maßnahmen jedoch nicht darstellbar. Erst im nachfolgenden Bebauungsplan sind derartige Maßnahmen ermittel- und verbindlich festsetzbar. Ein Beispiel dafür können Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau einzelner Teilflächen innerhalb des Plangebietes sein.

Ausgleichsmaßnahmen

Den Grundsätzen des § 1a BauGB folgend soll der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes u. a. durch geeignete Darstellungen im FNP erfolgen. Die im Rahmen der FNP-Änderung darstellbaren Ausgleichsmaßnahmen resultieren letztendlich aus der planerischen Vorbereitung des Ersatzes einer bestehenden Waldfläche durch eine gewerbliche Baufläche und dem damit verbundenen (planerischen) Verlust dieser ~ 0,76 ha großen Waldfläche und der Überbauung von Versiegelung von ~0,75 ha Boden. Die sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen lassen sich wie folgt ermitteln:

Forstwirtschaftlicher Ausgleich/Kompensation Waldverlust

Die geplante Nutzungsänderung der Waldfläche ist nach dem Landeswaldgesetz auszugleichen. Dies kann durch die Planung einer Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 erfolgen. Zusätzlich ist eine ökologische Waldverbesserung durch Aufwertung von Waldbeständen im Verhältnis 1:1,5 erforderlich. Flächen in Zossen standen hierzu nicht zur Verfügung, so dass im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geeignete und verfügbare Flächen im Naturraum „Mittlere Mark“ gesichert wurden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Vegetationsverlust kann darauf angerechnet werden.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Aufwertung von Bodenfunktionen im zertifizierten Flächenpool „Grenzelseen“ der Flächenagentur Brandenburg GmbH kompensiert. Mit der Maßnahme wird eine Aufwertung der Bodenfunktion durch Extensivierung der Bodennutzung (Umwandlung Intensivgrünland in Extensivgrünland) und eine Wiedervernässung auf einer Fläche von ~1,5 ha durchgeführt. Mit der Maßnahme ist der Eingriff in das Schutzgut Boden vollständig kompensiert.

Wie unter Punkt 6.3.1 beschrieben wurden die erforderlichen Ausgleichsflächen im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vertraglich gebunden und rechtsverbindlich im Durchführungsvertrag gesichert.

Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutzrechtliche Belange können auf der Ebene der FNP-Änderung nur im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung berücksichtigt werden. Im Rahmen des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ erfolgte eine Kartierung der im Plangebiet vorkommenden geschützten Tierarten. Im Ergebnis der Bestandsaufnahme und -bewertung erfolgt die rechtsverbindliche Sicherung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im städtebaulichen Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der FNP-Änderung würde die Plangebietsfläche weiterhin als „gemischte Baufläche“ im FNP dargestellt bleiben, woraus sich das städtebauliche Planungsziel der Stadt ableiten lässt, diese Fläche mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen zu bebauen und den vorhandenen Waldbestand zu beseitigen.

6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Alternative zur beabsichtigten FNP-Änderung besteht nicht, da die Planänderung die erforderliche planungsrechtliche Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ bildet.

Zwar könnte auf die FNP-Änderung generell verzichtet werden, das hätte jedoch zur Folge, dass die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einzelhandelseinrichtungen verhindert würde.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Auf der Ebene der FNP-Änderung wurden im Rahmen der Umweltprüfung keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben sind nicht aufgetreten.

7.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Auf Grund dessen, dass sich gegenwärtig keine erheblichen Umweltauswirkungen ermitteln lassen, die auf Grund der Durchführung dieser Flächennutzungsplanänderung eintreten können, bedarf es keiner Festlegung geeigneter Maßnahmen zu deren Überwachung.

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben sind Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ziel der Umweltprüfung ist es, frühzeitig umfassend und medienübergreifend die jeweiligen Umweltfolgen des Planes zu prognostizieren und zu bewerten sowie in angemessener Weise bei der Formulierung der Planaussagen diese Umweltfolgen zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Er enthält eine Beschreibung und Bewertung zu den Umweltbelangen „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“, „Klima“, „Landschaft“, „Mensch und Gesundheit“ sowie „Kultur- und Sachgüter“. Des Weiteren werden die Wechselwirkungen zwischen ihnen berücksichtigt.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes soll dazu führen, dass eine bisher als „gemischte Baufläche“ dargestellte Fläche als „Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Einzelhandel“ dargestellt wird. Diese FNP-Änderung beinhaltet eine Flächengröße von ~ 0,9 ha und bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Berliner Allee/Gutstedtstraße“.

Mit der FNP-Änderung werden voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen vorbereitet in Form von Biotopverlusten, Habitatverlusten, Bodenversiegelungen, Lärm- und Staubemissionen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Verlusten an Sachgütern.

Inanspruchnahme der auf der Änderungsfläche bestehenden Waldfläche wird nach dem Landeswaldgesetz ausgeglichen. Dies erfolgt durch eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1. Zusätzlich erfolgt eine ökologische Waldverbesserung durch Aufwertung von Waldbeständen im Verhältnis 1:1,5. Da Flächen hierzu in Zossen nicht zur Verfügung standen wurden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geeignete Flächen im Naturraum „Mittlere Mark“ gesichert. wurden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Vegetationsverlust kann darauf angerechnet werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Aufwertung von Bodenfunktionen im zertifizierten Flächenpool „Grenzweiden“ der Flächenagentur Brandenburg GmbH kompensiert. Mit der Maßnahme wird eine Aufwertung der Bodenfunktion durch Extensivierung der Bodennutzung (Umwandlung Intensivgrünland in Extensivgrünland) und eine Wiedervernässung auf einer Fläche von ~1,5 ha durchgeführt. Mit der Maßnahme ist der Eingriff in das Schutzgut Boden vollständig kompensiert.

Auf Grund der Ergebnisse der Umweltprüfung ist zu erkennen, dass die FNP-Änderung selbst keine erheblichen Umweltauswirkungen unmittelbar bewirkt, jedoch Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese können durch geeignete Maßnahmen vermieden, verringert bzw. ausgeglichen werden, wobei die Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich außerhalb des Gemeindegebietes von Zossen erfolgen werden und insofern im Flächennutzungsplan nicht entsprechend dargestellt werden können. Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen.

Bei Nichtdurchführung der FNP-Änderung würde die Plangebietsfläche weiterhin als „gemischte Baufläche“ im FNP dargestellt bleiben, woraus sich das städtebauliche Planungsziel der Stadt ableiten lässt, diese Fläche als gemischte Wohn- und Gewerbefläche zu entwickeln.

Standortalternativen bestehen nicht, so dass auch keine Alternative zur beabsichtigten FNP-Änderung besteht.

Zum Abschluss der Umweltprüfung der FNP-Änderung ist einzuschätzen, dass die voraussichtlich absehbaren erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelbar und eingrenzbar sind, deren Wirkung vermieden, vermindert und an anderer Stelle ausgeglichen werden kann und dass letztendlich von der Planung insgesamt keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die die Entwicklung einer „Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Einzelhandel“ unmöglich machen.

7.4 Quellenverzeichnis zur Umweltprüfung

Ingenieurbüro J. Markau: Bericht Nr. 340/2017/A; Altlastenerkundung auf dem Grundstück Berliner Allee/Gutstedtstraße in 15809 Zossen, OT Wündorf vom 19.01.2018

LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE (Hrsg.): Geologische Karte 1:25.000, www.geo.brandenburg.de.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE (Hrsg.): Karte der oberflächennahen Hydrogeologie (HYK 50-1), M 1:10 000, www.geo.brandenburg.de/hyk50.

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG: Biotopkartierung Brandenburg. (Kartierungsschlüssel, Stand: März 2011)

LRP (2006): Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark – Band 1 und 2. Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Naturschutz. Bearbeitung: Umland – Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung

LP (2016): Landschaftsplan der Stadt Zossen. Bearbeitung: IDAS Planungsgesellschaft mbH, Luckenwalde

MINISTERIUM FÜR STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR DES LANDES BRANDENBURG (MSWV): Textliche Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan. Arbeitspapier 1/01

MLUR (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG) (2003): Steckbriefe Brandenburger Böden, Sammelmappe. Potsdam.

MLUV (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ) (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. Potsdam

RIEDEL & LANGE (HRSG.) (2001): Landschaftsplanung. Heidelberg; Berlin; 364 S.

SCHOLZ, E. (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Hrsg.: Pädagogisches Bezirkskabinett, Potsdam

SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEBE, K. & F. LEHMBERG (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung. vhw-Verlag

STADT ZOSSEN (2019): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berliner Allee/Gutstedtstraße“, einschl. Umweltbericht

BÖHLER & NAUMANNDR. CARSTEN HINNERICHS: Plangebiet Wünsdorf-Waldstadt, Brutvogelkartierung, Kartierung von Höhlen, Kontrolle auf Höhlenbrüter, Erfassung potentieller Fledermaus-Sommerquartiere, Endbericht Juni 2017.